

**LILIANE MIRANDA DA SILVA**

**A CONSTRUÇÃO CIVIL NO BRASIL DE 1964 A 1995**

Monografia apresentada ao Departamento de Contabilidade, do Setor de Ciências Sociais Aplicadas da UFPR, como requisito para a obtenção do título de especialista no Curso de Pós-Graduação em Contabilidade e Finanças- 2007 C.

Orient.: Prof.Dr. Vicente Pacheco.

**CURITIBA**

**2009**

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

FIGURA 1-	EQUILÍBRIO DOS MERCADOS DE BENS E SERVIÇOS E MONETÁRIO.....	08
FIGURA 2-	POLÍTICA FISCAL EXPANSIONISTA.....	08
FIGURA 3-	CURVA DE PHILLIPS.....	10
GRAFICO 1-	EVOLUÇÃO DO VOLUME DE FINANCIAMENTOS CONCEDIDOS ATRAVÉS DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO, DO TOTAL ACUMULADO ATÉ 1967 A 1995.....	35
GRAFICO 2-	CRESCIMENTO DA ECONOMIA BRASILEIRA SEGUINDO O CONCEITO DA PPP.....	39
GRAFICO 3-	CRESCIMENTO DA ECONOMIA MUNDIAL E DO BRASIL.....	40
GRAFICO 4-	COMPARATIVO ENTRE CRESCIMENTO DA ECONOMIA MUNDIAL E ECONOMIA BRASILEIRA.....	41
GRAFICO 5-	TAXA DE INVESTIMENTO DA ECONOMIA BRASILEIRA.....	42
GRAFICO 6-	TABELA DE EVOLUÇÃO E DECLÍNIO DE UNIDADES COMERCIALIZADAS PELA COHAB-CT.....	47

## LISTA DE TABELAS

TABELA 1-	NÚMERO DE FINANCIAMENTOS DO SFH E DOS PROGRAMAS ALTERNATIVOS NO PERÍODO 64/84 POR CATEGORIA (EM MILHARES DE UNIDADES .....	33
TABELA 2-	CRESCIMENTO DA ECONOMIA BRASILEIRA NO PERÍODO DE 1964 A 1995 SEGUNDO O CONCEITO DA PPP .....	36
TABELA 3-	CRESCIMENTO DA ECONOMIA MUNDIAL – 1964-1995.....	39
TABELA 4-	CRESCIMENTO DA ECONOMIA BRASILEIRA COM BASE EM REAIS (R\$) DE 2005 .....	40
TABELA 5-	TAXA DE INVESTIMENTO TOTAL DA ECONOMIA BRASILEIRA NO PERÍODO DE 1964 A 1995 .....	42

## RESUMO

SILVA, Liliâne Miranda. **A Construção Civil no Brasil de 1964 a 1995.** A migração da população brasileira para as áreas urbanas, e o crescimento da mesma, trouxe como consequência, o aparecimento de problemas urbanos, como a falta de moradia, principalmente para a população de baixa renda.

A construção civil no Brasil, teve um grande incentivo por parte do governo federal a partir de 1964, com a criação do Sistema Financeiro da Habitação, através da Lei 42380 de 21 de agosto daquele ano. Essa Lei criava o Banco Nacional da Habitação o BNH e normatizava o sistema como um todo. Este trabalho tenta explicar a dinâmica da construção civil no período de 64 a 95, e sua importância, principalmente àquela que se destina a construção de imóveis residências e infraestrutura de base, e analisar a busca da população curitibana de baixa renda, por moradias próprias, através da empresa COHAB-CT, empresa esta de economia mista, que tem como objetivo atender, a população de Curitiba, região metropolitana, e ao município de Paranaguá, no litoral do Estado do Paraná

Palavras-chave: Habitação, construção civil, Banco Nacional da Habitação, Sistema Financeiro da Habitação, COHAB-CT.

## SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO .....	7
2 REVISÃO DA LITERATURA .....	8
3 SITUAÇÃO DA HABITAÇÃO NO BRASIL DE 1900 A 1964.....	12
4 O SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO .....	21
5 O FIM DO BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO .....	27
5.1 Primeiro Período: 1964 – 1967.....	28
5.2 Segundo Período: 1967 – 1971 .....	28
5.3 Terceiro Período: 1971 – 1979.....	30
5.4 Quarto Período: 1979 – 1982.....	31
5.5 Quinto Período: 1982 – 1986 .....	32
5.6 A Extinção do BNH .....	32
5.7 A Análise .....	36
6 COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA – COHAB-CT.....	44
7 CONCLUSÃO.....	50
8 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	51

## 1 INTRODUÇÃO

A construção civil no Brasil teve uma grande expansão a partir de 1964. Foi no governo militar que foi instituído o Sistema Financeiro da Habitação, o SFH, que criou o Banco Nacional da Habitação, BNH, seu principal instrumento de ação, que tinha como objetivo a implantação de um sistema público para financiamento de empreendimentos imobiliários e infra-estrutura básica para atender (na maioria), pessoas de baixa renda, facilitando assim a aquisição da casa própria. Além de habitação, tinha como objetivo a implantação de redes de saneamento básico em todo o país.

A Companhia de Habitação Popular de Curitiba - COHAB-CT, fundada em 1965, para atuar como agente do recém-criado SFH é responsável pela condução da política habitacional do município de Curitiba, mas ganhou abrangência regional, estendendo sua ação, ao município de Paranaguá e em outras cidades da região metropolitana de Curitiba, como Campo Largo, Pinhais, Piraquara, Quatro Barras, São José dos Pinhais e Araucária.

No governo Fernando Collor, ocorre uma restrição no volume de recursos disponíveis para a construção civil, fazendo com que a COHAB-CT, comece a procurar alternativas para financiar a sua atuação. Enquanto o SFH teve muitos recursos, essa empresa se capitalizava e se mantinha com empréstimos, após o volume de recursos se reduzir consideravelmente, esta empresa passou, literalmente, a ser mantida pelo governo.

O poder público, tanto na esfera federal (mais) quanto nas esferas estaduais e municipais (menos) possui uma enorme capacidade de interferir na dinâmica econômica, aumentando, reduzindo, direcionando investimentos em atividades específicas, em regiões específicas, visando algum objetivo anteriormente planejado.

O presente trabalho justifica-se por, ao tentar explicar a dinâmica da construção civil no período, analisar até onde e como foi importante os recursos que foram aplicados pelo governo federal via agentes participantes do Sistema Financeiro da Habitação, e como a COHAB-CT pode vir a promover o bem social das famílias de baixa renda, contribuindo como agente transformador do espaço urbano de Curitiba.

## 2 REVISÃO DA LITERATURA

O Sistema Financeiro de Habitação nacional, responsável pela política de habitacional no país teve intervenções constantes de planos econômicos. Todo o sistema consistia simplesmente numa política fiscal, com objetivo expansionista. Segundo Dornbush, (1996) e Froyen, (1999), o modelo IS-LM consistia no uso pelo governo de instrumentos de política fiscal ou monetária para se reverter uma situação na economia de um país. Antes de elencar os instrumentos de política fiscal ou monetária, temos que afirmar que esses instrumentos podem ser usados nas situações críticas que podem ocorrer numa economia, que são: uma crise com grande taxa de desemprego ou um excesso de produção e supervalorização de mão-de-obra. Entre os instrumentos de política fiscal, podem-se citar os seguintes:

- Contratação ou demissão de funcionários pelo governo;
- Aumento ou diminuição de impostos ;
- Aumento ou diminuição de programas de transferência de renda;
- Criação ou cancelamento de programas de investimentos públicos de grande porte.

Não será entrado do mérito das políticas monetárias, pelo fato delas não fazerem parte do escopo desse trabalho. Para fins práticos, será considerada que a economia brasileira do período estudado é uma economia razoalmente aberta e com mobilidade imperfeita de capitais, já que na prática, nenhuma economia mundial possui liberdade total de fluxo de capitais e tampouco é plenamente aberta. A representação gráfica dos efeitos de uma política fiscal expansionista pode ser facilmente demonstrada conforme as ilustrações das Figuras 1 e 2.

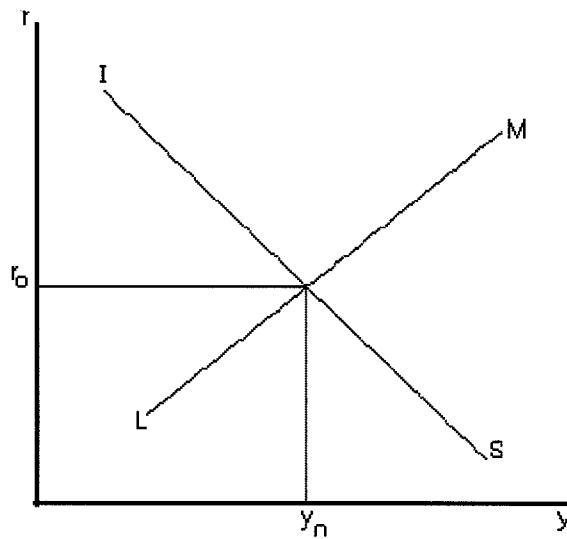


FIGURA 1: EQUILÍBRIO DOS MERCADOS DE BENS E SERVIÇOS E MONETÁRIO.

Na Figura 1, no eixo X temos  $Y$ , que é o produto de uma economia ou PIB, no eixo Y temos  $r$ , que é a taxa de juros dessa economia. Os pontos L e M é a curva LM, que representa o mercado monetário e os pontos I e S é a curva IS, que representa o mercado de bens e serviços. O encontro desses pontos é o equilíbrio dessa economia.

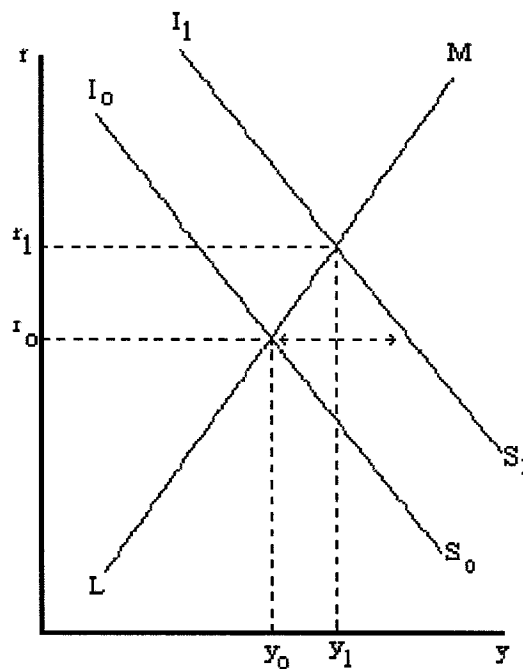


FIGURA 2: POLÍTICA FISCAL EXPANSIONISTA

A Figura 2 demonstra a execução de uma política fiscal expansionista, ou seja, um aumento de gastos por parte do governo. A curva  $IS_0$  é o ponto inicial de equilíbrio e a curva  $IS_1$  representa esse gasto promovido pelo governo. A curva se



desloca para a direita, aumenta o nível de renda mas também para que volte a uma situação de equilíbrio, o nível dos juros também sofrem um aumento. Teoricamente isso é explicado porque quando o governo gasta mais, ele terá que arranjar uma forma de se financiar e essa forma geralmente é o endividamento do Estado, e isso provoca uma elevação das taxas de juros.

## 2.1 CURVA DE PHILLIPS

A Curva de Phillips indica existência de uma relação inversamente proporcional entre o nível de desemprego e a taxa de variação dos salários monetários (inflação), onde uma política de combate à inflação (redução dos salários monetários) significa um aumento da taxa de desemprego, Sandroni (2000, p.149).

Na Figura 3, no eixo X temos, a taxa de desemprego, no eixo Y temos, a taxa de inflação. A curva traçada no gráfico, representa uma relação entre salários e desemprego.

Segundo Dornbusch (1991, p.595) a Curva de Phillips, “mostra que os salários aumentam mais rapidamente quanto mais baixo o nível de desemprego”. A Curva é um resultado das pressões do mercado sobre os salários, pois quando a “taxa de desemprego” é alta as firmas têm facilidade em obter trabalho que demandam, e o desemprego é alto. Quando a “taxa de desemprego” é baixa, os empregos tornam-se fáceis de serem encontrados e as firmas possuem uma maior dificuldade em preencher suas vagas, necessitando aumentar seus salários. Quando o desemprego é alto, os salários podem até cair quando os trabalhadores entram em competição pelos empregos escassos.

## Curva de Phillips

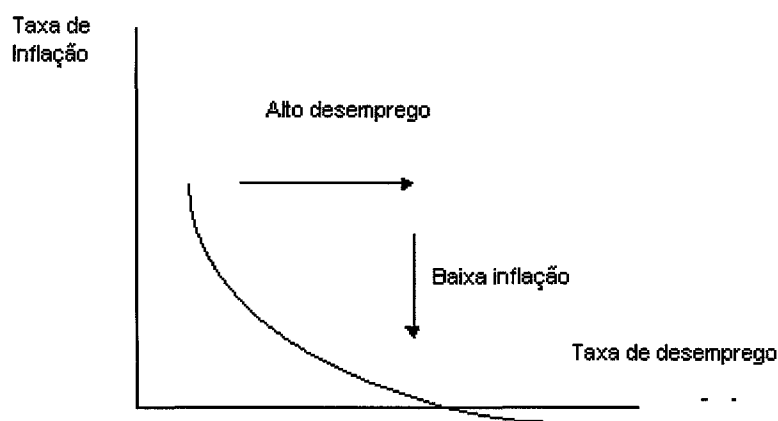


FIGURA 3 - CURVA DE PHILLIPS

Para Prado e Pelin (1993, p.14), a habitação é uma necessidade básica que precisa e deve ser satisfeita, sem o que não haveria sobrevivência em sociedade ou, em outros termos, toda família tem que morar em algum lugar. É necessário trabalhar-se com o conceito de “déficit de moradias adequadas”. “moradias adequadas são habitações nas quais reside uma única família, que sejam servidas por redes de água e esgoto, e que não sejam nem habitações improvisadas nem habitações precárias, independentemente de serem alugadas, próprias ou cedidas gratuitamente.”

### 3 SITUAÇÃO DA HABITAÇÃO NO BRASIL DE 1900 A 1964

As primeiras condições de concentração urbana ocorrem em São Paulo e Rio de Janeiro, devido estas cidades puxarem o processo de industrialização do país.

Para Silva e Silva (1989, p.35)

*Até 1910 e início de 1920, quando São Paulo vivia a fase áurea da economia cafeeira, como centro urbano concentrador do comércio e da rede bancária, e enquanto centro de uma indústria já significativa, por reunir um amplo contingente de trabalhadores, mas ainda incipiente, instável e marcada por crises constantes, a moradia alugada se constituía na forma predominante da habitação popular.*

A urbanização no Brasil se intensifica a partir da década de 30 e torna-se interessante ver o papel do governo na tentativa de resolução dos problemas decorrentes desse processo, principalmente no que tange à questão da habitação. Em 1964, ocorre a criação do Banco Nacional da Habitação, BNH, que torna-se o principal instrumento oficial ligado à questão da habitação até 1986 quando foi extinto de forma abrupta.

Para uma análise do BNH, terá que se interligar com o estudo da conjuntura econômica e política brasileira, e com uma multiplicidade de instituições que surgiram para dar conta da complexidade da questão habitacional: bancos, Cohabs, associações de mutuários, etc.

Será demonstrado ainda os motivos que levaram à extinção do BNH, bem como em que medida tal atitude contribuiu para agilizar ou emperrar o tratamento da questão habitacional. Para concluir, será demonstrado o que foi feito em termos de política habitacional do período logo após o fim do BNH, até o ano que encerra o período de análise, o ano de 1995.

No Rio de Janeiro, já em 1886 o Conselho de Saúde do Distrito Federal incluía nos seus relatórios, descrições dos cortiços da cidade, chamando atenção para o fato de que era higienicamente perigoso e que 'os moradores deveriam ser removidos para os arredores da cidade em pontos por onde passam trens e bondes. A sugestão do Conselho foi que as casas 'anti-higiênicas' fossem destruídas e que os moradores das 'higiênicas' pagassem taxas menores de água e de limpeza a fim de que investissem em melhorias de habitação. Logo, já no final do século passado destacavam-se as primeiras avaliações sobre as más condições de

habitação de uma parte da população urbana, mesmo que voltadas para uma ênfase sanitária, preocupada com as más condições higiênicas das casas, habitações essas consideradas focos de propagação de epidemias, as quais dizimavam periodicamente, não apenas amplos contingentes de trabalhadores, como as próprias camadas dominantes. A legislação governamental visava, nesse sentido - através da definição de uma série de parâmetros construtivos - à eliminação dos cortiços insalubres do cenário urbano e sua substituição por habitações operárias higiênicas. O Código de Obras do Rio de Janeiro representou uma das primeiras tentativas legais de impedir o crescimento dos cortiços e favelas ao proibir a construção de novas casas ou a realização de qualquer melhoria nas existentes. Tal dispositivo legal de nada valeu em virtude da crescente urbanização, bem como pela inexistência de qualquer programa oficial de construção de casas populares, iniciativa que permaneceu a cargo do setor privado. (LEAL, 1990).

Entre 1902 e 1906, o então prefeito Pereira Passos, determinou a destruição de mais de 2.000 casas na parte central da cidade, para a abertura e alargamento de ruas e avenidas. Demonstrava já uma preocupação em termos de planejamento urbano, com o objetivo de estruturar um sistema viário adequado para a cidade que crescia. Como não houve a contrapartida da construção de casas, tal decisão em muito contribuiu para a formação de novos núcleos de cortiços e favelas.

Em São Paulo, no começo do século, o aluguel era a modalidade predominante de ocupação de moradias, em uma cidade que já apresentava um intenso crescimento da população. Seja de uma casa unifamiliar, tida como a mais recomendável, à qual só tinham acesso os setores mais bem remunerados, seja de um cômodo de cortiço, de um cubículo, de um porão, etc; aos quais se dirigiam os setores pior remunerados (os mais numerosos) da classe trabalhadora. Em 1920, mais de 80% dos prédios existentes em São Paulo eram ocupados por inquilinos e apenas 19% pelos seus proprietários. Como em geral os prédios próprios são habitações unifamiliares e os alugados são em parte coletivos, pode-se afirmar que o número de domicílios ocupados por locatários ultrapassava largamente 80% do total de domicílios. O aluguel se constituía numa excelente forma de investimento e de remuneração do capital empregado. Os locadores provinham do grande capital cafeeiro, além de uma série de pequenos e médios investidores, sejam ligados à intermediação do café, sejam vinculados aos diversos setores da economia paulista que se desenvolveram em função do capital cafeeiro, assim com o surgimento

(ainda incipiente) de uma classe média com certa capacidade de poupança. Esta série de investidores vêm na construção de casas ou cômodos de aluguel, uma excelente forma de rentabilizar seus pequenos capitais, dado o não desenvolvimento de um mercado de capitais e a pouca dinâmica e instabilidade do setor industrial.

Também em função dessa instabilidade, o empresário industrial se tornava um investidor em potencial na construção de moradias em série, pois a limitação do mercado consumidor impedia uma contínua aplicação de seus excedentes na própria indústria. (BONDUKI, 1982 apud, LEAL, 1990). Ainda em São Paulo, há que se registrar como modelo de urbanização planejada a Companhia City, imobiliária que atuou desde o começo do século, destacando-se por desenvolver suas atividades imobiliárias a longuíssimo prazo. Por exemplo, a área City-Vila Romana, situada na zona oeste da cidade foi adquirida pela empresa em 1910, e só loteada e posta à venda em 1948.

As ruas tortuosas, cheias de curvas tão criticadas por obrigarem a longos percursos, acabaram preservando tais áreas da deterioração causada pelo intenso trânsito verificado em outras áreas transformadas em corredores viários.

Algumas indústrias, necessitando encontrar fórmulas para estimular a vinda e permanência de uma ainda escassa mão de obra operária, acabaram optando por investir na construção de moradias para alugar a seus empregados, as chamadas vilas operárias.

Num levantamento realizado pelo Departamento Estadual do Trabalho, em 1919, Nabil Bonduki revela que das 227 empresas pesquisadas no Estado de São Paulo, apenas 37 forneciam casa a seus operários; destas apenas 11 (28%) localizavam-se na cidade de São Paulo, onde estavam 57% das empresas pesquisadas". (VILAÇA, 1986). As casas construídas eram alugadas aos operários, representando para o trabalhador uma grande conquista, dada a escassez de habitações. O Código Sanitário do Estado de São Paulo, de 1894 em comportamento similar ao carioca, considerava as vilas operárias como modelo de 'habitação higiênica', porém queria vê-las longe da burguesia pois "determinava que elas 'seriam estabelecidas fora da aglomeração urbana'. A Lei Municipal n.º 413 de 1901, isentava de impostos as vilas operárias construídas... 'fora do perímetro central'". (BOLAFFI, 1977 apud LEAL, 1990). Nota-se, que na República Velha não existia uma política oficial com relação à questão urbana. As iniciativas no tocante à

disponibilidade de casas para aluguel, construção de vilas operárias, cabiam à iniciativa privada.

Apenas o aspecto sanitário preocupa o poder público, a salubridade das casas, bem como pela organização, no caso do Rio de Janeiro, de um plano viário para o futuro. Favelas e cortiços já existentes não despertam preocupação muito intensa, porque são vistas como fenômenos transitórios, a desaparecer com o próprio crescimento da industrialização, porém nos casos onde há intervenção, a tônica é pela remoção.

Na busca da afirmação da imagem de um Estado benfeitor, ao lado da legislação trabalhista, a política previdenciária destacou-se como elemento crucial. E, no âmbito das atividades dos Institutos de Previdência, então criados, ao lado da concessão de aposentadoria e pensões e da prestação de serviços de saúde, desenvolveram-se atividades voltadas à oferta de moradias para os trabalhadores urbanos.

Entre 1937, quando os programas habitacionais dos IAPs se iniciaram e 1964 ano em que se encerraram as atividades da Previdência nesse campo, foram construídos 279 conjuntos em todos o País, com um total de 47.789 unidades habitacionais.

Silva e Silva (1989, p. 39)

*A intervenção direta do Estado no setor habitacional, em 1937, com a criação as Carteiras Prediais, deve ser compreendida no contexto do desenvolvimento econômico e político da época, quando se dava o agravamento das condições habitacionais do meio urbano pelo impacto das crescentes taxas de urbanização em decorrência do redimensionamento econômico do setor agrário para industrial.*

Os conjuntos de aluguel representavam uma modalidade de investimentos dos recursos disponíveis pelos IAPs com a finalidade de constituição de um patrimônio, tendo em vista o futuro pagamento de aposentadorias e pensões. "No entanto, a partir de 50, esse sistema de atendimento entrou em colapso, em função da legislação de inquilinato, que congelara os valores dos aluguéis. Diante de uma inflação crescente, o pagamento dos aluguéis constantes, tornou rapidamente os conjuntos residenciais deficitários, o que resultou em um ônus significativo para os IAPs". (FARAH, 1984 apud LEAL, 1990).

Por outro lado os financiamentos concedidos foram oferecidos a prazos longos, com taxas de juros fixas, em uma época que não existia a correção monetária e em uma conjuntura de crescente inflação. Este quadro resultou em uma

redução progressiva dos recursos disponíveis para a habitação. "Enquanto que em apenas cinco anos (entre 1945 e 1950) haviam sido construídos 72 conjuntos, num total de 19.670 unidades habitacionais, nos 14 anos seguintes, de 1950 a 1964, os 121 conjuntos construídos totalizaram apenas 11.429 moradias. A pulverização da ação estatal através da construção de inúmeros pequenos conjuntos foi uma forma de procurar garantir a manutenção da base política do Estado, diante da escassez crescente de recursos para o setor". (FARAH, 1984).

A prática da manipulação de verbas por parte dos governantes, já comum desde os tempos da República Velha continuou. A prioridade ao longo da década de 50, em especial na segunda metade, era o crescimento econômico, permanecendo a questão social em plano secundário. "Recursos da previdência foram assim destinados - praticamente sem nenhum retorno - à construção de Volta Redonda, da Companhia Hidroelétrica de São Francisco e à construção dos blocos residenciais de Brasília". (FARAH, 1984). "Em 1937 foi sancionado o Decreto Lei n.º 58 que regulamentou a venda de lotes a prestação, medida importante para a difusão da venda de lotes. Esse decreto-lei, entretanto, nada fez para proteger os interesses dos compradores desses mesmos lotes... Foi reformulada a lei dos condomínios que passou a permitir a propriedade individual de unidades residenciais em uma habitação coletiva". (VILAÇA, 1986). Em 1940, o governo Vargas decide criar o salário mínimo. O discurso oficial louvava a decisão enfatizando que a medida iria proteger o trabalhador definindo um piso para a remuneração da atividade assalariada, evitando o seu aviltamento.

O processo histórico demonstrou que na realidade a criação do salário mínimo representou um nivelamento por baixo na massa salarial e possibilitou às empresas uma grande vantagem ao permitir a quantificação do custo do trabalho como fator de produção. Adicionalmente a manipulação pelo governo dos índices de reajuste nas décadas posteriores acabou resultando em uma redução do valor real originalmente fixado, favorecendo mais ainda o capital em detrimento do trabalho.

No decorrer da década de 40, a inflação permaneceu no patamar de 10%. O primeiro reajuste do salário mínimo ocorreu somente após dois anos e meio. Após um ano, novo reajuste foi realizado, cerca de 28% em média, sendo a partir daí congelado por oito anos, até 24/12/1951, quando teve correção de 230,56%, nota-se pelo índice, a grande defasagem ocorrida no período. O salário mínimo, desde a sua

criação já nasceu impotente para financiar o custo da habitação, sendo que com a depreciação de seu valor ocorrida de 1944 a 1951, tornava-se inviável ao trabalhador assalariado, destinar recursos para a aquisição da habitação.

A inflação crescente produziu efeitos negativos na iniciativa privada em termos de oferta de habitações: "com a aceleração da inflação, os créditos a médio e longo prazos, tão necessários a atividade da construção, tornaram-se raros, ao mesmo tempo que as operações de crédito foram inviabilizadas pela Lei da Usura de 1933 que limitava a 12% ao ano os juros cobrados sobre os empréstimos feitos. O ritmo de construção de casas, entrou então em declínio, passando elas a serem produzidas, quase que unicamente por administração". (JACOBI, apud, LEAL, 1990). As construtoras concediam o financiamento em cinco ou seis anos, o prazo máximo aceitável. O preço era fixo e usava-se a Tabela Price para calcular o custo final, pois correção era algo inexistente.

Com a inflação, os empresários do ramo reagiram e abandonavam o sistema de preço fixo para trabalhar com o preço de custo. Ou seja, é o cliente que pagava pela obra e o construtor era mero prestador de serviços. Mas poucos podiam comprar imóveis. Os aluguéis em razão da sua elevação provocada pelo aumento da demanda frente a uma oferta estabilizada, foram congelados, o que acabou contribuindo para desestimular mais ainda os investidores pelo mercado de imóveis.

No dia 1º de maio de 1946 é criada a Fundação da Casa Popular, pelo Decreto Lei n.º 9218 (LEX, 1946, apud LEAL, 1990), o primeiro órgão de abrangência nacional relacionado a questões de habitação popular. Em 6 de setembro de 1946, são introduzidas modificações em sua estrutura, "ampliando seus serviços, passa a constituir-se em órgão de política urbana em geral... Pelo Decreto Lei n.º 9777 (IDEM) ficou instituída a contribuição obrigatória de 1% sobre as transações imobiliárias, qualquer que fosse a forma jurídica de aquisição, valor este cobrado juntamente com o imposto de transmissão de valor igual ou superior a 100 mil cruzeiros.

Aumenta-se desta forma as frentes de atuação da Fundação da Casa Popular, não possuindo respaldo político ou legislação que lhe conferisse recurso, e força e maturidade institucional, tentou-se corrigir estes constrangimentos com a Portaria n.º 69 de 23 de maio de 1952, que reduziu o papel das atividades complementares da Fundação da Casa Popular, fazendo-a depender exclusivamente de dotações orçamentárias da União. (LEHFELD, 1988) A Fundação



da Casa Popular procurou definir alguns critérios de seleção: brasileiro ou estrangeiro com mais de dez anos de residência no país, ou com filhos brasileiros. Número de filhos; elevado teto de renda em torno de 12,8 salários mínimos; prioridade para os trabalhadores da iniciativa privada, depois servidores públicos ou de autarquias e por último, outras pessoas.

Todavia "as informações eram divulgadas restritivamente...Havia grande dificuldade de inscrição e 'injuções de ordem política enviezavam o processo' (AZEVEDO, 1980 apud LEAL, 1990). Muitas inscrições fora do prazo, alterações de classificação, bilhetes, etc, denotavam que o candidato não acreditava que sem respaldo político pudesse ser atendido. O 'cartucho' político' fazia que houvesse uma 'reserva técnica' em cada conjunto. Sua imagem era, pois, de órgão à deriva, despersonalizado, vagando ao sabor das características transitórias de seus chefes e do jogo do poder". (IDEM). A Fundação da Casa Popular acabou construindo a insignificante soma de 17 mil habitações. As Caixas Econômicas que receberam recursos da população para investimento, também concediam financiamentos sem correção monetária, a uma taxa de juros de 12% ao ano e com prazo de amortização de 20 anos. "Cálculos feitos mostraram que no fim de 20 anos, o retorno de capital, acrescido dos juros, não chegava a cobrir 30% do valor nominal do empréstimo inicial. Segundo Roberto Campos, os empréstimos concedidos pelas Caixas a alguns privilegiados provocaram uma tal transferência de rendas dos pequenos poupadores para os tomadores de maior poder econômico que, unicamente no Rio, entre 1959 a 1963, a importância assim transferida atingiu a soma de Cr\$ 45 bilhões, calculada em moeda de 1953". (DURHAN, apud LEAL, 1990). No período anterior a 1964, portanto, os Institutos de Previdência, a Fundação da Casa Popular e as Caixas Econômicas foram as instituições que estiveram envolvidas com a construção de casas populares.

O desempenho destas instituições em termos de moradias efetivamente construídas no período de 1938 a 1964 é bastante modesto face à magnitude do problema, considerando a crescente urbanização que vinha ocorrendo no país. Apenas aproximadamente 120.000 habitações foram financiadas e construídas. O reduzido número de contemplados com os financiamentos deu margem para todo o tipo de acertos, favoritismos e negociatas. Como a procura era acentuadamente superior à oferta, a conquista do direito a um financiamento, na maior parte das vezes era produto de favoritismos políticos, eleitoreiros, ou

puramente mercantis. Predominavam as práticas paternalistas, próprias do populismo vigente na época. O benefício era duplo, pois além da obtenção da casa em si, o próprio esquema de financiamento, com a inexistência de correção monetária face a uma inflação crescente e os longos prazos de amortização, representavam uma verdadeira doação ao comprador. Durante o efêmero governo Jânio Quadros, a percepção do agravamento da crise habitacional resultou nas propostas de criação do Instituto Brasileiro de Habitação e do Plano de Assistência Habitacional. Em 25/04/61, foi criado pelo Decreto 50.488, (LEX, 1961, apud LEAL, 1990). Conselho Nacional de Planejamento e Habitação Popular. "O Plano de assistência habitacional previa, de início, o revigoramento da Fundação da Casa Popular que mais tarde deveria ceder lugar ao IBH. Estabelecia, a construção de 100.000 casas no período de dezoito meses. (julho de 1961 a dezembro de 1962)". (189) "Como esse revigoramento da Fundação da Casa Popular não passou do papel, só se pode analisar suas propostas: as unidades seriam de custo estimado, a época, em 800 dólares americanos, desprovidas de 'acabamento' e os conjuntos estariam dotados de todos os serviços urbanos e equipamentos comunitários necessários. A grande inovação seria, diferentemente das prestações fixas da FCP e da conseqüente descapitalização, o sistema de pagamento com prestações corrigidas pelo aumento do salário mínimo, na mesma proporção; embora não pudessem exceder 20% do salário mínimo do Rio e São Paulo"... Durante o governo João Goulart, lançou-se mão de recursos como o congelamento de aluguéis, que punha freio à especulação imobiliária, mas desestimulava a aplicação de capitais privados na construção de imóveis. Os antigos inquilinos se beneficiavam, mas os novos não encontravam casas, e enfrentavam mecanismos paralelos como, luvas, depósitos prévios e altos aluguéis para compensar a desvalorização". (SINGER, 1973).

Como resultado dessa política, em 1964 "somente as famílias que dispunham de uma renda mensal de ao menos quatro vezes o salário mínimo legal podiam pagar aluguel médio de uma casa, o qual equivaleria a 70% do salário mínimo da época".(DURHAN, op. cit.). A quase indigência dos programas oficiais de habitação; as limitações impostas pela legislação relativa às locações; o agravamento da perda do poder aquisitivo da população, mercê de uma inflação que, estimada em 30,5% em 1960, foi se elevando progressivamente, até alcançar

91,9% em 1964; foram algumas das principais variáveis que contribuíram para um sensível agravamento da questão habitacional na época.

Em 1964 "os programas governamentais e outros documentos oficiais indicavam que o déficit das habitações salubres era, para uma população de 75 milhões de pessoas, de 7 a 8 milhões de unidades. Para a ONU, entretanto, o déficit seria ainda mais pesado, totalizando 9 milhões de moradias, das quais 5 milhões de habitações subnormais a serem substituídas". (IDEM) É no contexto de uma crise econômica, alta inflação, crise política, grande insatisfação social na cidade e no campo que ocorreu o fim do governo Goulart com o início de um longo período de domínio de governos militares no Brasil. A habitação passará a ser enfocada como uma alternativa para acalmar as reivindicações das massas populares e reduzir a tensão social.

## 4 O SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

O Sistema Financeiro da Habitação (SFH) foi instituído através da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, que também instituiu a correção monetária nos contratos imobiliários, criou o já extinto Banco Nacional da Habitação (BNH), atualmente sucedido, no âmbito de suas competências pelo Conselho Monetário Nacional e pela Caixa Econômica Federal – CEF, como também as Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo<sup>1</sup>.

O objetivo era, em tese, facilitar a aquisição da casa própria favorecendo as classes de baixa renda. Desde o início, o conceito básico implica no princípio de que todos têm direito à habitação, mas pagando por ela um preço de custo de tal forma que, cada adquirente de casa própria, devolvesse importância capaz de gerar moradia igual, a fim de que os recursos se acumulassem num volume capaz de trazer o empata entre a demanda e a oferta.

O SFH tinha como principais características a coordenação das ações de órgãos públicos e privados no sentido da construção e financiamento de moradias, sendo exercida pelo BNH (como órgão central). Desta forma, a Lei 4.380 veio estabelecer um marco jurídico e institucional no sistema habitacional do Brasil, pois estabelecia um sistema que concentrava num único órgão a coordenação dos investimentos públicos e privados e centralizava, no governo federal, a formulação das normas de obediência à política de habitação.

As duas fontes tradicionais de recursos no âmbito do SFH são a Caderneta de Poupança e o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS sendo esta última a que envolveu as carteiras das Cohabs e Órgãos Assemelhados.

O BNH funcionou como autarquia nos primeiros sete anos de existência, constituída por pessoa jurídica de direito público, dotada de patrimônio próprio e autonomia administrativa. Como principal agente da política habitacional do

---

<sup>1</sup> O art. 3º da citada Lei, reserva aos Estados e Municípios, com a assistência dos órgãos federais, a elaboração e execução de planos diretores, projetos e orçamentos pra a solução de seus problemas habitacionais.

O inciso II, do art. 8º, Capítulo III da mesma Lei, confere aos órgãos federais, estaduais e municipais, inclusive às sociedades de economia mista em que haja participação majoritária do Poder Público, competência para operarem de acordo com a lei no financiamento...(vetado)... de habitações e obras conexas. Reside, portanto na Lei 4.380, o embrião das Cias Habitacionais que iniciaram suas atividades anteriormente à RC nº 63 de 1966, do BNH, mencionada a seguir.

governo, era expressamente proibido de operar diretamente em financiamento, compra, venda ou construção da habitação. Este dispositivo obrigava o Banco a recorrer, em suas operações de rotina, à intermediação de agentes promotores e financeiros para o planejamento e execução dos projetos habitacionais e comercialização das unidades.

Nesse contexto, através da Resolução do Conselho – RC nº 63 de 1966 do BNH foram criadas as COHABS, entidades públicas federais, estaduais, e municipais, na qualidade de Agentes Financeiros e Promotores. Tais entidades desde suas instituições foram sujeitas à permanente fiscalização federal através do BNH que regulamentava o sistema de atuação, as bases de contratação e financiamento, a contratação de obras, composição do custo, critérios de seleção e classificação da demanda, modelo de contrato de promessa de venda e compra arrecadação das prestações dos promitentes compradores e retorno dos contratos de empréstimos.

À época, já foi possível vislumbrar a possibilidade de descompasso nas operações do SFH, em face das divergências entre índices de reajuste de prestações e saldos devedores; tal fato fez com que em 1967 fosse criado o Fundo de compensação de Variações Salariais – FCVS para garantir o pagamento de eventuais resíduos de saldos devedores de mutuários ao fim do prazo contratual. Como de forma geral as prestações na época eram reajustadas de ano em ano e o saldo devedor tinha correção trimestral, em 1969 foi também criado o Coeficiente de Equiparação Salarial – CES para minimizar os resíduos.

Neste ponto vale destacar que, em 1971 ocorreu a mudança da natureza institucional do BNH que deixou de ser autarquia transformando-se em Empresa Pública pela Lei 5.762/71. No que não conflitou com a lei foram mantidos os estatutos da extinta autarquia. As alterações que se fizeram necessárias foram baixadas pelo Presidente da República por decreto.

Com décadas de inflação alta, defasagem salarial e intervenções do governo nos contratos, o CES foi subdimensionado e o descompasso entre o reajuste das prestações e dos saldos foi maior que o previsto. O salário mínimo foi substituído como indexador das prestações pelo Salário Mínimo Habitacional.

Em 1985, no governo Sarney, as prestações foram reajustadas em 112% enquanto os saldos devedores tiveram correção de 246%, com base nos

índices de poupança. Esta é considerada como uma das principais causas do rombo do FCVS.

No Plano Cruzado (1986), o valor das prestações foi ajustado por índices inferiores à inflação, com base na média dos doze meses anteriores. No Plano Bresser (1987), houve congelamento temporário e adoção de nova política salarial. No Plano Verão (1989) as prestações voltaram a ser congeladas entre fevereiro e maio. No Plano Collor (1990), a inflação de 84,32% foi aplicada aos saldos devedores e não às prestações. No Plano Collor II (1991), não houve política salarial até setembro e os saldos devedores passaram a ser corrigidos pela Taxa Referencial TR.

O Plano cruzado provocou uma paralisação geral na concessão de financiamentos habitacionais. Segundo o presidente do BNH na época José Maria Aragão: "o Ministério da Fazenda não consultou a direção do BNH na elaboração do plano cruzado, apesar de o banco ser o responsável pelas normas de aplicação e captação das cadernetas de poupança. O decreto lei 2.283, de 27 de fevereiro de 1986 que instituiu o cruzado, não trouxe, segundo ele, nenhuma referência à fórmula de reajuste do saldo devedor dos mutuários em caso de liquidação antecipada dos empréstimos. A falha poderia ter custado 'bilhões de prejuízo ao BNH', não fosse, segundo o ex-presidente, os apelos da direção, atendidos num outro decreto lei, o 2.284". (LEX, 1986, pág. 214, apud LEAL, 1990).

As falhas técnicas continuaram, segundo Aragão, na prolongada ausência de regulamentação do plano cruzado no que se referia ao Sistema Financeiro da Habitação. Aragão afirma que a falta de regulamentação perdurou por quatro meses e, conseqüentemente, o sistema ficou paralisado neste período. A equipe do ministério da Fazenda cometeu também, na regulamentação do plano cruzado, um erro técnico que, na avaliação do ex-presidente do BNH, causou um prejuízo contábil de Cz\$ 32 bilhões ao banco, em valores de junho de 86. Ele afirma que, contrariando a direção do BNH, o Ministério da Fazenda determinou que o Sistema Financeiro da Habitação aplicasse correção monetária integral de janeiro a março de 86 (32,9%), enquanto para o ativo determinou a fórmula de correção '*pro-rata temporis*', que era inferior a 15%". (FOLHA DE S. PAULO, 09/02/1988, pág. A-36)

Apenas em maio é que a Caixa Econômica Federal anunciou a reabertura de financiamentos para a construção de habitações. Todavia, o início

efetivo dos financiamentos não aconteceu, principalmente pelo fato das cadernetas de poupança sofrerem em março e abril uma elevada perda, cerca de Cz\$ 50 bilhões, aproximadamente 20% dos saldos de captação. Referidos recursos representam aplicações financeiras que migraram para outros ativos em busca de melhor remuneração ou que foram carreados para consumo. Parte destes recursos, retirados da poupança devido à redução acentuada da correção monetária foi aplicada no mercado imobiliário o que provocou um rápido crescimento da procura, gerando uma acentuada pressão inflacionária sobre os preços dos imóveis. Estes aumentos, por sua vez, refletiram-se no mercado de aluguéis, cujos valores também subiram acentuadamente. Do ponto de vista dos candidatos à casa própria e dos inquilinos, o Plano Cruzado contribuiu para agravar sensivelmente a situação habitacional.

Para os mutuários do SFH o plano cruzado, representou a consolidação de uma posição favorável proveniente dos reajustes inferiores à correção monetária. As prestações foram congeladas por um ano e a explosão dos valores dos aluguéis ampliou significativamente as vantagens comparativas de possuir um imóvel financiado. Em setembro de 1986 divulgou-se na imprensa uma proposta do governo de segmentar o mercado habitacional em três faixas: a de baixa renda e duas de renda média. O atendimento à primeira ocorreria com recursos do FGTS, ao passo que para as outras duas seriam canalizados os depósitos das cadernetas de poupança. Os recursos da poupança teriam o seguinte destino: atender o mercado habitacional de classe média (30%) e classe alta (30%), depósitos compulsórios no Banco Central (25%) e o restante de livre aplicação pelos agentes financeiros. (IDEM, 09/10/1986).

Os financiamentos habitacionais seriam concedidos a taxa de juros diferenciados de acordo com a capacidade de pagamento em cada uma dessas faixas de renda. Esta proposta sepultaria de vez o pretendo caráter social da política habitacional, uma vez que já em 1985, cerca de 2/3 dos recursos potenciais disponíveis no SFH eram das cadernetas de poupança e apenas 1/3 do FGTS. O orçamento do BNH para 1986 só foi aprovado no final do ano, em novembro, o que levou o órgão, segundo o ex-presidente José Maria Aragão, ao estado de 'semiparalisia operacional', não podendo realizar novas operações. O próprio presidente do BNH reconheceu que o órgão foi usado como instrumento de política

monetária pelo governo, para financiar a dívida pública, sendo ao ser extinto, o maior detentor individual de Obrigações do Tesouro Nacional. (IBIDEM).

Em 20 de novembro de 1986 o Ministro do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente entregou ao presidente José Sarney a minuta do Decreto Lei que extinguiu o BNH, transferindo todas as suas funções, ativos e passivos para a Caixa Econômica Federal. O Decreto Lei de nº 2291 (LEX, 1986, pág. 1110, in LEAL, 1990) foi publicado em 24/11/86 no Diário Oficial da União. A extinção foi incluída na série de decisões pós-eleitorais do chamado Cruzado 2, que liquidaram definitivamente com o Plano Cruzado. Ao anunciar o fim do BNH, o ministro afirmou que haveria grande economia de recursos, desaparecendo o paralelismo entre a CEF e o BNH, além de facilitar o contato entre os órgãos municipais e o governo, através das agências da CEF. (FOLHA DE S. PAULO, 21/11/1986, pág. 23).

A repentina extinção do banco apanhou de surpresa a todos aqueles ligados ao setor habitacional. O próprio presidente do BNH, José Maria Aragão, desconhecia a extinção, demitindo-se em protesto no dia 22 de novembro.

A alternativa de extinção não figurava entre as proposições do Grupo de Trabalho nomeado pelo próprio presidente da República com a finalidade de apresentar sugestões para a reformulação do SFH e afigura-se surpreendente por ter sido tomada justamente por um governo cujo slogan de atuação era "tudo pelo social". A extinção do BNH foi recebida com agrado por muitos empresários, certamente muito preocupados com a excessiva ênfase ao social características dos últimos anos de atuação efetiva do banco. O empresário Flávio Scaf, diretor superintendente da Edil Construtora, afirmou que a mudança "é maravilhosa, pois a Caixa, além de extrema eficiência, tem mais tradição que o BNH e opera de forma mais descentralizada". (IDEM)

Informações divulgadas posteriormente ao fim do BNH demonstram o acentuado grau de descontrole a que chegou a entidade. Relatório sigiloso, produzido pelo BNH dois meses antes da extinção, demonstrava o grave problema da inadimplência das sociedades de crédito imobiliário, cooperativas habitacionais, bancos comerciais e associações de poupança e empréstimo. Enquanto tanto alarde se fazia sobre o elevado índice de inadimplência dos mutuários, nada foi mencionado a respeito do calote das instituições financeiras que atingia a somas vultosas.



Em setembro de 1986, o volume total das dívidas vencidas e não pagas era de Cz\$ 4,5 bilhões, fora os Cz\$ 55 bilhões deixados pelas 23 entidades devedoras em processo de liquidação extra judicial.

Ironicamente, o maior devedor era a Eletrobrás, com uma dívida vencida de Cr\$ 412,4 milhões, não tendo pago desde 1983 os financiamentos recebidos para obras de infra-estrutura das hidroelétricas de Itaipu, Tucuruí, São Simão, Itumbiara e outras.

Associações de poupança e empréstimo e sociedades de crédito imobiliário que deixaram de atuar na captação das cadernetas de poupança formavam outro importante grupo de devedores inadimplentes: Grupo BRJ crédito imobiliário com Cz\$ 345,2 milhões; Socialar: Cr\$ 259,0 milhões; Morada Cz\$ 173,2 milhões; Banco do Estado da Amazônia Cz\$ 231,4 milhões; Cooperativa Fluminense de Habitação Cz\$ 230,8 milhões e Cooperativa Habitacional de Volta Redonda Cz\$ 172,5 milhões. (IBIDEM, 27/11/1986).

Outro motivo que contribuiu para o descrédito do BNH foi a liquidação das associações de crédito imobiliário. Sem dúvida alguma, parcela substancial do rombo nas contas do SFH ser creditado aos débitos gerados pelas sociedades de crédito imobiliário em processo de liquidação extrajudicial. "Segundo depoimento de último presidente do BNH, Dr. José Maria Aragão, prestado em setembro de 1985 perante a Comissão Parlamentar de Inquérito da Câmara dos Deputados, sobre as instituições financeiras, a dívida dessas empresas - todas elas ligadas a grandes conglomerados financeiros - representava a preços de época, a bagatela de 23,3 bilhões de cruzados". (ALBUQUERQUE, 1983, apud LEAL, 1990).

No decorrer do processo de liquidação extrajudicial, nenhuma correção era aplicada aos seus passivos enquanto os ativos permanentemente permaneciam em valorização, gerando em pouco tempo a incrível situação de que devedores com elevadas dívidas passaram a credores do BNH.

O rombo atual do Sistema Financeiro da Habitação, assumido pelo Tesouro Nacional é na ordem de Sessenta bilhões de reais.

## 5 O FIM DO BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO

No Brasil, no período estudado, houve dois grandes projetos de crescimento e desenvolvimento, que foram eles: I Plano Nacional de Desenvolvimento, que organizava o investimento público no período de 1972 a 1974 e II Plano Nacional de Desenvolvimento, que organizava o investimento para os gastos entre 1975 e 1979.

O I Plano Nacional de Desenvolvimento Tinha como objetivo transformar o Brasil em um país desenvolvido no espaço de uma geração. O governo investiria em agricultura, educação e tecnologia, reduziria os custos da indústria nacional e diversificaria as exportações, principalmente de produtos manufaturados. De acordo com as metas estabelecidas, a renda *per capita* deveria ser duplicada até 1980, e o PIB deveria crescer entre 8% e 10% anuais até 1974. (IPEA, 2006)

Já o II Plano Nacional de Desenvolvimento foi concebido para transformar o Brasil em uma sociedade industrial moderna, capaz de competir internacionalmente. Reservou grande ênfase à necessidade de se ajustar a economia brasileira à situação de escassez de petróleo. A política de energia do país deveria reduzir a dependência em relação às fontes externas, voltando-se à pesquisa na área do petróleo, ao desenvolvimento do programa nuclear e do Proálcool e à construção de hidrelétricas. A política industrial baseava-se no processo de substituição de importações e na expansão dos mercados para a exportação. Os setores privilegiados seriam a indústria de base, sobretudo a de bens de capital e a de eletrônica pesada. A política de integração nacional incluía ações para a expansão das fronteiras econômicas, com investimentos no Nordeste e políticas de integração e ocupação produtiva da Amazônia e do Centro-Oeste. (IDEM)

No que se refere especificamente à construção civil, o grande programa de investimentos públicos foi a criação do Banco Nacional da Habitação, peça maior do Sistema Financeiro da Habitação. Apesar de todos os percalços, pode-se perceber que foi de grande valia para a sociedade brasileira a criação desse instrumento, que propiciou o acesso à moradia digna para milhões de famílias de menor poder aquisitivo no período de sua existência, que foi de 1964 a 1986.

Após o ano de 1986, a política de habitação passou a ser executada pela Caixa Econômica Federal, mas com critérios mais comerciais e menos sociais.

A atuação do BNH no Brasil pode ser dividida em 5 períodos distintos, que são separados conforme seguem: 1º Período: 1964 – 1967, 2º Período: 1967 – 1971, 3º Período: 1971 – 1979, 4º Período: 1979 – 1982 e 5º Período: 1982 – 1986.

### **5.1 Primeiro Período: 1964 – 1967**

Nesse período se destaca a criação dos meios de financiamento do Banco Nacional da Habitação. Foram criados dois instrumentos que visavam a sustentação do sistema. O Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS e o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE .

O SBPE nada mais é do que as poupanças captadas de forma voluntária pelos bancos devidamente autorizados a operar no país. Dos depósitos realizados pelas pessoas em suas contas poupanças, um percentual que não é fixo pois varia de acordo com deliberações do Banco Central do Brasil, é destinado a investimento na construção civil. Segundo Leal, 1990, o SBPE já nasceu esquecido de sua ênfase social, já que parcela considerável de seus recursos captadas por instituições privadas eram emprestadas diretamente por elas à indústria da construção civil e para compradores de imóveis, voltados mais para os segmentos de média e alta renda. O BNH renunciou a realizar diretamente a captação dos depósitos em poupança, o que teria permitido um melhor direcionamento dos recursos para a faixa de habitação popular.

E como as poupanças eram praticamente iguais, já que rendiam a correção monetária, criada aliás para atualizar os valores dos financiamentos concedidos para que o sistema se auto-sustentasse mais 6% de juros ao ano, em tese os poupadores poderiam escolher qualquer instituição de sua preferência e realizar seus depósitos, mas os bancos e outras instituições, na tentativa de atrair os poupadores para si, inventavam diferenciais irrisórios e gastavam verdadeiras fortunas em publicidade, tentando passar uma impressão de que sua instituição era melhor do que a outra, coisa que comprovadamente não era.

Algo que deve ficar bem claro quanto aos depósitos em poupança é o seguinte: os bancos não precisavam necessariamente repassar um percentual  $x$  de seus depósitos em poupança para o Banco Central, que por sua vez repassaria ao BNH, desde que eles mesmos, instituições captadoras de depósitos em poupança investissem diretamente esse percentual em financiamentos imobiliários. Ou seja, para essas instituições era muito mais lucrativo conceder empréstimos para pessoas de renda mais elevada e com mais garantias de retorno do que repassar os valores para o BNH.

Devido a essa particularidade com os depósitos de poupança, restou mesmo como maior fonte de financiamento do sistema os recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço. Esse fundo foi em 1966, pela Lei 5170/66. O sistema previa desde a arrecadação de recursos, o empréstimo para a compra de imóveis, o retorno desse empréstimo, até a reaplicação desse dinheiro. Tudo com atualização monetária por índices idênticos. Até antes da criação do FGTS, os trabalhadores com carteira assinada adquiriam estabilidade no emprego após um ano de trabalho. Um trabalhador com um tempo de serviço entre um e dez anos só poderia ser dispensado sob condição de justa causa e para isso o empregador era obrigado a pagar a título de indenização um salário por ano trabalhado. Caso o trabalhador tivesse mais que dez anos de trabalho o empregador teria que pagar dois salários por ano trabalhado. Com a criação do FGTS, acaba-se a estabilidade e o empregador é obrigado a depositar mensalmente numa conta um percentual do salário do trabalhador. Essa conta é remunerada pela correção monetária mais juros de 3% ao ano. Com a criação do FGTS, o empregador poderia dispensar um empregado sem justa causa, que sacaria o valor depositado em seu FGTS. No final dos anos 80, a fim de se restringir o número de demissões sem justa causa, o governo cria uma multa de 40% sobre o saldo da conta do trabalhador que deveria ser pago no ato da rescisão de contrato com o trabalhador.

Como todos os trabalhadores registrados do país, exceto funcionários públicos enquadrados em regimes estatutários teriam que ter sua conta de FGTS, logo foi-se formando uma grande fonte de financiamento para habitação. Nesse período, foram concedidos um total de 140.000 financiamentos. (LEAL, 1990)

## **5.2 Segundo Período: 1967 – 1971**

Esse período é caracterizado pela ampliação do BNH. Todo o planejamento econômico após 1964 se caracterizava por grande centralização. Os estados e municípios eram totalmente dependentes do governo federal. Não foi diferente com a habitação. O sistema como um tinha um gestor, que era o BNH e diversos agentes financeiros, que nada mais eram do que empresas estaduais ou municipais que seriam as executoras do trabalho de fato, a construção e a venda dos imóveis para as famílias. Estes agentes eram meros representantes do BNH nas cidades, pois eles pegavam empréstimos do BNH, construíam, concediam os financiamentos ao tomador final, e ainda eram encarregados de cobrar diretamente do tomador as prestações desse financiamento. A média anual de financiamentos concedidos nesse período foi de 135.000, o que representava um volume bastante modesto diante das necessidades do país. Pior ainda é que em 1968, do total de financiamentos concedidos, 64,5% foram para atender a habitação de interesse social, ou seja, a camada alvo do BNH e em 1974, esse índice caiu para 17,7%. (IDEM).

Como os brasileiros não estavam acostumados a correção monetária, os contraentes de financiamentos não entendiam como pagavam suas prestações e mesmo assim o saldo devedor pouco ou nada diminuía. Para solucionar esse problema, foi criado em 1967, o Fundo de Compensação das Variações Salariais, FCVS. Em cada prestação, o tomador do empréstimo pagava uma taxa de 3% dessa prestação que iria formar o fundo. Ao final do período de financiamento, caso houvesse saldo devedor ainda, esse fundo se encarregaria de cobri-lo. Nesse período também se observa um aumento maior de recursos oriundos de depósitos de poupança no montante disponível de recursos do BNH.

## **5.3 Terceiro Período: 1971 – 1979**

Nesse período evidencia-se o insucesso do BNH em atender às famílias de baixa renda, na faixa de 1 a 3 salários mínimos, foram apenas 238.000

financiamentos concedidos às famílias nessa faixa de renda entre 1970 e 1974. Um dos problemas mais graves era a qualidade dos empreendimentos criados para essa classe, geralmente localizados bem distantes do centro urbano, sem a menor infraestrutura e com qualidade da construção bastante precária. Muitos conjuntos construídos nessa época sequer tinham condições de habitabilidade, pois muitas vezes nem rede de água possuíam.

Para se resolver esses problemas, o BNH criou programas que visassem não apenas a construção de moradias, mas também a construção de infraestrutura mínima. Entre esses planos, estava o PLANHAP, Plano Nacional de Habitação Popular, criado em 1973, que tinha a meta nada modesta de erradicar o déficit habitacional entre as famílias com renda de 1 a 5 salários mínimos em cidades com mais de 55 mil habitantes num período de 10 anos. Os conjuntos deveriam ser dotados de serviços urbanos e comunitários essenciais, custeados por estados e municípios, financiados pelo BNH, através de programas criados justamente para esses fins. Na tentativa de se aproximar mais da realidade das classes mais carentes, entre os novos projetos havia um que iria buscar utilizar a capacidade de autoconstrução das famílias carentes. Nesse projeto, a pessoa recebia o lote, e também dinheiro para ela mesma adquirir materiais de construção e construir a residência que melhor atendia suas necessidades, dentro de vários projetos previamente elaborados a ser escolhido pelo interessado.

Em 1976, foram concedidos 274.000 financiamentos, sendo 130.000 na faixa de interesse social. Entre 1964 e 1976, foram contempladas mais as classes média e alta, com um total de 702.658 financiamentos contra 686.383 para as classes mais baixas. (LEAL, 1990.)

#### **5.4 Quarto Período: 1979 – 1982**

Esse período foi o auge no atendimento às classes mais carentes. Só em 1979, 64,7% do total de financiamentos concedidos pelo BNH, ou seja, cerca de 246.000 foram destinados à habitação de interesse social. Em 1980 o volume de financiamentos aumenta ainda mais, atingindo 623.000, sendo que 346.000 para a faixa de interesse social. A partir de então, o volume de financiamentos começa a

declinar, sendo 460.000 em 1981 e 554.000 em 1982 dando sinais que o modelo começa a declinar.

### **5.5 Quinto Período: 1982 – 1986**

A segunda crise mundial do petróleo não deixou o Brasil sem seus efeitos. Com as principais economias mundiais se ajustando, diga-se, elevando juros internos a fim de atrair capitais para equilíbrio em seus balanços de pagamentos já que a recessão estava começando a afetar o mundo todo. Os grandes investidores internacionais confiam muito mais em títulos de países desenvolvidos. Nos EUA, o governo do presidente Reagan, através do Federal Reserve<sup>2</sup> inicia um processo de repatriação de dólares, elevando os juros básicos da economia norte-americana e provocando fuga de capitais de diversos países, sendo México e a Argentina os primeiros de dezenas a pedirem renegociação de seus compromissos externos. Dornbush, 1996. Por renegociação entenda-se moratória. O Brasil teve que segurar investimentos já programados para a formação de caixa para honrar seus compromissos. Outra medida tomada que praticamente freou os investimentos como um todo foi a elevação dos juros básicos. Como os agentes do Sistema Financeiro da Habitação tomadores de financiamentos tinham uma carência de 41 meses, esses agentes preferiam investir o dinheiro em títulos públicos do que em habitação. Mais tarde o governo alterou o período de carência de 41 para 12 meses, como medida para frear essa prática.

O ajuste promovido aqueceu a inflação e necessidade de se obter grandes superávits comerciais levou a uma política de arrocho salarial. O total de financiamentos concedidos em 1983 foi 181.000 e em 1984, 213.000 unidades.

Começa então um processo de redução radical no número de unidades comercializadas. Em 1985, o total de financiamentos concedidos chegou a 94.000 unidades, e em 1986 a 102.000 unidades.

---

<sup>2</sup> Federal Reserve System, o equivalente ao Banco Central do Brasil.

## 5.6 A Extinção do BNH

E 1986 é o ano que marca o fim do Banco Nacional da Habitação. A questão habitacional passou a ser tratada de forma dispersa em diversos órgãos da estrutura governamental federal. À Caixa Econômica Federal coube o papel de agente operador do FGTS e ao Banco do Brasil a regulamentação dos depósitos em poupança. A política habitacional passou a ser redirecionada para programas de aquisição de lote urbanizado, produzido em parceria com Prefeituras ou em mutirão dos próprios moradores.

Em 20 de novembro de 1986 o Ministro do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente entregou ao presidente José Sarney a minuta do Decreto Lei que extinguiu o BNH, transferindo todas as suas funções, ativos e passivos para a Caixa Econômica Federal. O Decreto Lei de n.º 2291 foi publicado em 24/11/86 no Diário Oficial da União. A extinção foi incluída na série de decisões pós eleitorais do chamado Cruzado 2, que liquidaram definitivamente com o Plano Cruzado. Ao anunciar o fim do BNH, o ministro afirmou que haveria grande economia de recursos, desaparecendo o paralelismo entre a CEF e o BNH, além de facilitar o contato entre os órgãos municipais e o governo, através das agências da CEF.

A repentina extinção do banco apanhou de surpresa a todos aqueles ligados ao setor habitacional. O próprio presidente do BNH, José Maria Aragão, desconhecia a extinção, demitindo-se em protesto no dia 22 de novembro.

A alternativa de extinção não figurava entre as proposições do Grupo de Trabalho nomeado pelo próprio presidente da República com a finalidade de apresentar sugestões para a reformulação do SFH e afigura-se surpreendente por ter sido tomada justamente por um governo cujo slogan de atuação era "tudo pelo social". A extinção do BNH foi recebida com agrado por muitos empresários, certamente muito preocupados com a excessiva ênfase ao social características dos últimos anos de atuação efetiva do banco. O empresário Flávio Scaf, diretor superintendente da Edil Construtora, afirmou que a mudança "é maravilhosa, pois a Caixa, além de extrema eficiência, tem mais tradição que o BNH e opera de forma mais descentralizada". (FOLHA DE S.PAULO 21/11/1986, pág. 23)

A tabela a seguir mostra o total de financiamentos concedidos até o ano de 1995, separados por programas, quando disponível. É possível notar que a



extinção abrupta do BNH não atingiu em cheio os programas. O volume concedido de financiamentos em 1987 foi o dobro do concedido em 1986 e também um número bastante expressivo em 1988, de 248.000 unidades. A redução radical mesmo ocorre em 1989. Entre os motivos para a redução, está a exigência do Conselho Curador do FGTS de que o 60% do total de seus recursos deveriam ser investidos em habitação de interesse social, o que provocou uma redução radical na construção de empreendimentos para as classes mais altas, que geravam retornos maiores mais garantidos para os membros do Sistema. Também colaborou muito para a redução a fixação da taxa de juros máxima a ser cobrada nessas operações o valor de 3%.

Tabela 1: Número de Financiamentos do SFH e dos Programas Alternativos no Período 64/84 por Categoria (Em milhares de unidades)

<b>Ano</b>	<b>Total</b>	<b>COHABs</b>	<b>SPBE</b>	<b>Outros Programas</b>
Até 1967	140,7	88,2	31,4	21,0
1968	139,4	59,9	47,1	32,3
1969	158,2	84,1	41,9	32,0
1970	154,2	50,8	72,0	31,4
1971	121,2	43,2	50,5	27,4
1972	120,7	31,7	66,7	22,3
1973	148,4	39,9	76,6	31,9
1974	96,3	12,7	60,3	23,5
1975	147,3	56,6	64,5	26,2
1976	242,4	116,9	82,2	43,3
1977	218,6	126,7	58,0	33,7
1978	323,8	228,2	58,1	37,4
1979	380,7	209,5	109,8	61,4
1980	562,4	160,0	286,7	133,8
1981	450,9	119,3	231,0	100,6
1982	555,8	160,2	249,8	32,3
1983	181,8	30,5	121,8	29,6
1984	214,4	79,2	96,7	43,2
1985	94,0	46,0	48,0	Nd
1986	102,0	50,0	52,0	Nd
1987	204,0	101,0	103,0	Nd
1988	248,0	100,0	148,0	Nd
1989	80,0	30,0	50,0	Nd
1990	166,0	50,0	116,0	Nd
1991	360,0	340,0	20,0	Nd
1992	40,0	Nd	40,0	Nd
1993	42,0	Nd	42,0	Nd
1994	55,5	nd	55,0	Nd
1995	35,0	nd	35,0	Nd

Fontes: Silveira & Malpezzi (1991, pág. 93) apud Santos, Cláudio Hamilton M., 1999; Caixa Econômica Federal,

Nota: Nd.: Valor indisponível ou irrisório

O fim do BNH marca o sepultamento de uma idéia que já estava se revelando durante a sua existência, que era a impossibilidade de um sistema desse porte de se auto-sustentar nos moldes vigentes.

Para Azevedo, (1995):

Quando se implantou a chamada Nova República, o quadro existente no setor habitacional apresentava, resumidamente, as seguintes características: baixo desempenho social, alto nível de inadimplência, baixa liquidez do sistema, movimentos de mutuários organizados nacionalmente e grande expectativa de que as novas autoridades pudessem resolver a crise do sistema sem a penalização dos mutuários.

A grande tentativa no campo da habitação no governo Collor é o Plano de Ação Imediata para a Habitação – PAIH, plano esse que previa a construção de 245.000 unidades no período de 180 dias, por meio da contratação de empresas privadas. Como o custo unitário revelou-se maior do que o estimado, o número de unidades foi reduzido para 210.000.

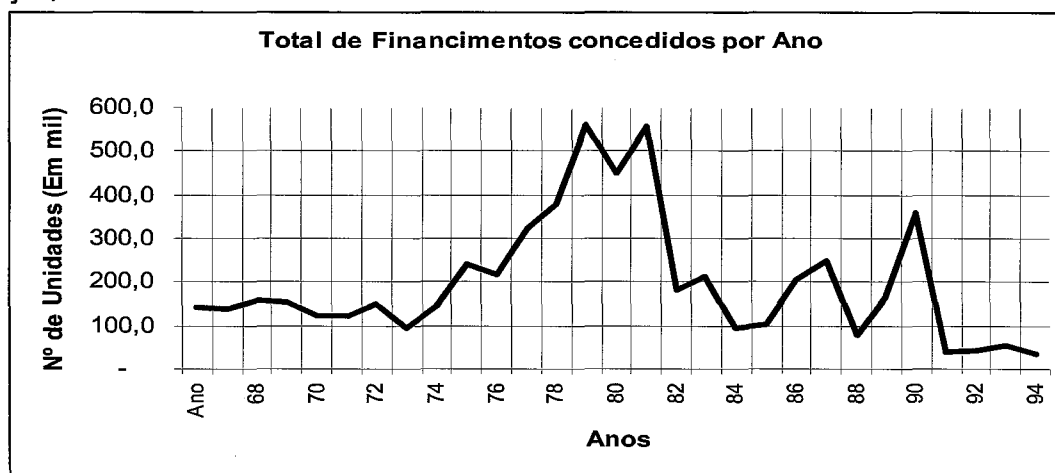
A construção de infra-estrutura mínima sempre esteve ligada à concepção de qualidade nas moradias desde o início dos anos 70, mas no governo Collor, isso foi separado, conforme relata Santos, (1999):

Além dos problemas apontados, cumpre destacar ainda que o período em questão foi marcado pela desvinculação dos programas habitacionais dos de saneamento e desenvolvimento urbano (o que contraria o relativo consenso de que a integração desses programas produz resultados socialmente mais eficientes), pela ausência de controle sobre a qualidade das habitações construídas e, principalmente, pela irresponsabilidade na gestão das fontes de recursos desses programas, notadamente o FGTS.

O grande volume de financiamentos concedidos em 1990 e principalmente 1991 é ilusório para a compreensão da real situação do Sistema Financeiro da Habitação, já que, de acordo com Gonçalves, (1997) o volume de operações contratadas nesses dois anos comprometeu o orçamento para os anos seguintes, o que se explica o volume irrisório contratações efetuadas a partir de 1992.

Com o Impeachment de Collor, Itamar Franco reformula todo o Sistema Financeiro da Habitação, extinguindo programas e criando outros. Esses programas não chegaram a entrar em operação até 1995, explicando a situação de estabilidade no volume de financiamentos concedidos.

Gráfico 1: Evolução do volume de financiamentos concedidos através do Sistema Financeiro da Habitação, do total acumulado até 1967 a 1995.



Fontes: Silveira & Malpezzi (1991, pág. 93) apud Santos, Cláudio Hamilton M., 1999; Caixa Econômica Federal,

## 5.7 A Análise

Ao entrar no assunto crescimento econômico, é preciso antes de qualquer coisa escolher um indicador padrão para balizar as comparações a ser feitas com diferentes valores em diferentes épocas. Para tanto, os valores todos, quando se tratarem de moeda, estarão todos expressos já calculados para reais de 2005. Poderia-se usar o valor em reais de qualquer ano, mas o ano de 2005 é o mais recente para o qual já existem cálculos feitos e também, devido à inflação no país já estar controlada a um bom tempo, é uma referência que levará ainda muitos anos a se perder. Um outro indicador que poderia ser usado é a medição dos valores convertidos para a cotação média do dólar norte-americano (US\$) de cada ano. O que também acabaria por provocar distorções, já que o Brasil sofre ainda de uma volatilidade muito grande em se tratando de cotação de sua moeda em relação ao dólar, ou seja, esse critério deixaria também os valores de comparação distorcidos. Esse indicador cabe mais para a medições de comércio exterior. Um outro indicador que não será usado como parâmetro, mas será apresentado apenas para se medir as taxas de crescimento do produto interno bruto é o conceito de Paridade Poder de Compra, ou PPP, que se trata de uma teoria que propõe que a taxa de câmbio entre duas moedas se encontram em equilíbrio quando o poder interno das moedas é equivalente ao da taxa de câmbio. (SANDRONI, 2000, p. 467).

Para ilustrar, o modelo funciona da seguinte forma: Se US\$ 1,00 equivale no câmbio a R\$ 2,50, as duas moedas estariam em equilíbrio se com US\$ 1,00 nos Estados comprasse os mesmos bens ou serviços que no Brasil custariam o equivalente a R\$ 2,50. Uma das vantagens desse conceito, é que se tira a noção de tempo do cálculo, uma vez que para a situação de um determinado ano, era possível comprar tais bens e serviços disponíveis na ocasião com um valor de x Reais. Não se importa o passar os anos, o que importa no conceito é a capacidade de compra da moeda de um país. (CASSEL, 1916, apud FROYEN, 1999).

Esse indicador, o PPP, só será usado para demonstrar o crescimento do PIB no período, porque ele reflete da melhor forma possível, os avanços que uma economia tem em relação ao resto do mundo. Como o padrão é poder de compra da economia norte-americana, uma alta taxa de crescimento com esse critério revela que o poder de compra de uma nação está, caso esse índice seja maior que o da economia norte-americana, aumentando, que está ganhando espaço na economia mundial. A tabela a seguir demonstra como a economia brasileira evolui segundo esse critério. Pode-se notar que os números são bastante elevados, sinalizando que a economia brasileira no período estudado ganhou bastante espaço na economia mundial.

Tabela 2: Crescimento da economia brasileira no período de 1964 a 1995 segundo o conceito da PPP

Ano	Taxa (%)	Ano	Taxa (%)	Ano	Taxa (%)
1964	5,49	1975	15,22	1986	10,84
1965	5,41	1976	17,40	1987	7,27
1966	10,39	1977	12,29	1988	4,73
1967	7,65	1978	13,43	1989	9,19
1968	15,03	1979	16,30	1990	6,76
1969	15,11	1980	19,75	1991	5,85
1970	16,39	1981	5,61	1992	3,24
1971	17,39	1982	7,41	1993	9,15
1972	17,44	1983	1,38	1994	9,85
1973	21,29	1984	10,61	1995	6,83
1974	17,92	1985	12,38		

Fonte: IPEADATA, com dados compilados do IBGE, montada pelo autor..

De posse dos dados, nota-se que os valores divergem bastante de valores amplamente divulgados, pois como foi informado acima, o conceito de PPP revela a capacidade de poder de compra de um país e, com os números acima, pode-se ver que em termos reais, a economia brasileira diante da economia mundial teve um crescimento bastante considerável. Não se pode ignorar o fato de que, ao

comparar os poderes de compra e não apenas a cotação nominal da taxa de câmbio, houve durante os anos estudos duas crises bastante graves na economia mundial, que fez as economias centrais ou de países desenvolvidos, como queiram chamar, tivessem quedas no poder de compra interno. Ou seja, mantido a capacidade de compra na economia brasileira em determinado ano e tendo o poder de compra de economia central caído, obviamente haverá um crescimento na relação PPP do Brasil em relação a esse(s) outro (s) país (es), haverá de fato um crescimento, mas não às custas de políticas que visassem o crescimento, mas às custas de recessões ocorridas em outros países.

As crises ocorridas nos anos setenta que afetaram largamente a economia mundial foram a primeira crise mundial do petróleo, ocorrida em 1973 e foi uma crise provocada pelo embargo ao fornecimento de petróleo aos Estados Unidos e às potências européias estabelecido em 1973 pelas nações árabes, membros da Organização dos Países Exportadores de Petróleo (OPEP). A medida é tomada em represália ao apoio dos EUA e da Europa Ocidental à ocupação, no mesmo ano, de territórios palestinos por Israel, durante a Guerra do Yom Kipur. Após o embargo, a OPEP estabelece cotas de produção e quadruplica os preços.

Essas medidas desestabilizam a economia mundial e provocam severa recessão nos EUA e na Europa, com grande repercussão internacional. Donos de dois terços das reservas de petróleo do mundo, países como Arábia Saudita, Irã, Iraque e Kuwait controlam o volume de produção e o preço do produto desde 1960, quando criam a OPEP. Por causa do obstáculo iniciado em 1973, conhecido por primeiro choque do petróleo, os países industrializados acabam o ano de 1974 com um déficit de cerca de US\$ 11 bilhões e os subdesenvolvidos, de quase US\$ 40 bilhões. (KRUGMAN, 1999)

Em 1979 acontece o segundo choque do petróleo, causado pela revolução iraniana que derruba o xá Reza Pahlevi (1919-1980) e instala uma república islâmica no país. A produção de petróleo é gravemente afetada, e a nação não consegue atender nem mesmo às suas necessidades. O Irã, que era o segundo maior exportador da OPEP, atrás apenas da Arábia Saudita, fica praticamente fora do mercado. O preço do barril de petróleo, então, atinge níveis recordes e agrava a recessão econômica mundial no início da década de 80. (DORNBUSH, 1996)

Os números do crescimento da economia brasileira nos anos 1973, e 1979 e 1980 confirmam a teoria e fatos ocorridos com a economia mundial. Em

1973, o crescimento foi bastante superior ao ano anterior, sendo a taxa de crescimento de 21,29% em relação ao ano de 1973 e em 1979 o crescimento foi de 16,30% em relação a 1978 e em 1980 foi de 19,75% em relação a 1979. Como os números são bastante elevados e a história da economia brasileira nos anos 70 seja bastante positiva mas não para tanto, concluindo-se que o crescimento maior se deveu mais à queda de poder de compra na média da economia mundial.

A título de ilustração, a primeira crise do petróleo fez com que fosse rompido o modelo de Bretton Woods<sup>3</sup>, provocando um caos na economia mundial. Esse caos veio a somar com o início da crise do Estado de bem estar social nas economias centrais européias e todos esses problemas fizeram alguns países se anteciparem para sua resolução, basicamente o Reino Unido, na figura de sua primeira ministra Margareth Thatcher e os Estados Unidos, na figura de seu presidente Ronald Reagan. O conjunto dessas novas idéias, que iam contra o modelo anteriormente usando foi chamada de Contra-Revolução Neoclássica<sup>4</sup> e consistia em reformas hoje ditas liberalizantes como privatizações, cortes de benefícios sociais e redução de impostos visando aumento da produção. O Brasil, 14 anos depois do início dessas reformas no Reino Unido tentou aplicá-lo no governo de Fernando Collor de Mello, mas, como todos sabem, faltou “jeito” para se fazer o mais correto.

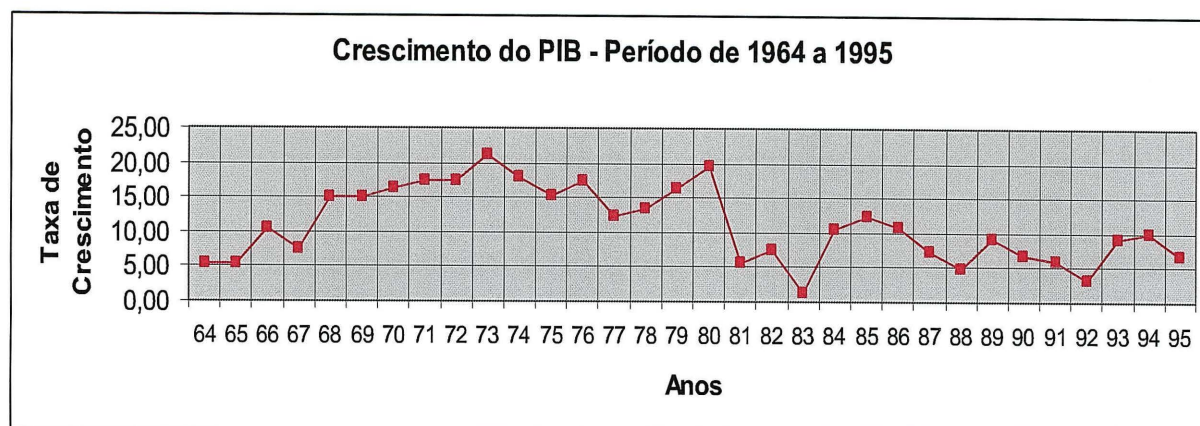
Abaixo, temos a representação gráfica do crescimento da economia brasileira, onde se percebe que os anos 70 foram os anos dourados, os anos 60 os anos de planejamento e os anos 80 os anos do ajuste internacional, os anos onde nossa taxa de crescimento ficou abaixo da taxa de crescimento da economia mundial.

---

<sup>3</sup> O Acordo da Conferência Internacional Monetária de Bretton Woods, ocorrido em 1944, visava assegurar a estabilidade monetária internacional, impedindo que o dinheiro escapasse dos países e restringindo a especulação com as moedas mundiais. Antes do Acordo, o padrão ouro de troca - que prevaleceu entre 1876 e a Primeira Guerra Mundial - dominava o sistema econômico internacional. Nessa conferência foi criado o Fundo Monetário Internacional e um novo padrão mundial de troca, o padrão ouro-dólar, em substituição ao padrão-ouro. Esse acordo se mostra ultrapassado quando em 1973, os Estados Unidos não conseguiram manter a paridade ouro-dólar e não pode atender à solicitação de conversão da França de dólares que tinha em reserva por ouro.

<sup>4</sup> A Contra-Revolução Neoclássica ou Liberal foi um conjunto de idéias liberalizantes, formulada em meados dos anos 70 que pregavam uma menor presença do Estado na economia, a fim de os preços praticados ficassem mais próximos da realidade puramente econômica. Os modelos teóricos foram, concebidos no auge da crise do Estado de Bem Estar Social e Crise do Petróleo e por consequência, o fim do modelo de Bretton Woods. Num julgamento livre, nota-se que os teóricos desse modelo estavam corretos na ocasião, já que o Reino Unido tem uma das economias mais sólidas da Europa e os Estados não só continuam sendo a maior economia do mundo, como suas taxas de crescimento são bastante expressivas.

Gráfico 2: Crescimento da Economia Brasileira Seguindo o Conceito da PPP



Fonte: IPEADATA, com dados compilados do IBGE, montado pelo autor.

Apenas a título de ilustração, para comparação, será demonstrando a taxa de crescimento da economia mundial no mesmo período que o analisado para a economia brasileira. A fim de se obter um número mais correto possível, o Fundo Monetário Internacional usou como parâmetro o dólar norte-americano de 2005.

De posse desses números, pode-se fazer a correlação das taxas de crescimento da economia brasileira, com a economia mundial.

Tabela 3: Crescimento da Economia Mundial – 1964-1995.

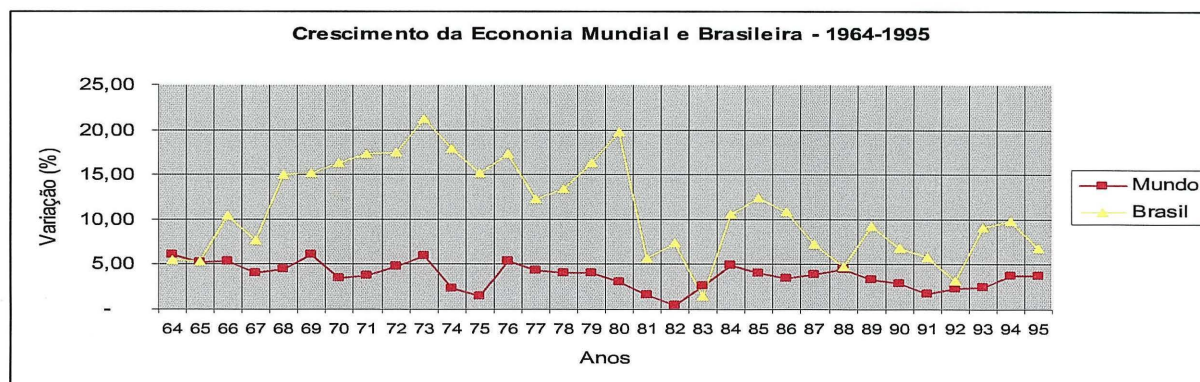
Ano	Crescimento	Ano	Crescimento	Ano	Crescimento
1964	6,10	1975	1,40	1986	3,40
1965	5,20	1976	5,30	1987	3,90
1966	5,30	1977	4,40	1988	4,50
1967	4,10	1978	4,10	1989	3,30
1968	4,50	1979	4,10	1990	2,90
1969	6,00	1980	3,00	1991	1,70
1970	3,40	1981	1,60	1992	2,30
1971	3,70	1982	0,40	1993	2,40
1972	4,70	1983	2,60	1994	3,80
1973	5,90	1984	4,90	1995	3,70
1974	2,30	1985	4,00		

Fonte: IPEADATA, com dados disponibilizados pelo Fundo Monetário Internacional, montada pelo autor.

No gráfico a seguir, a título de ilustração, há a comparação entre o crescimento da economia brasileira e mundial no período.



Gráfico 3: Crescimento da economia mundial e do Brasil.



Fonte: IPEADATA com dados compilados do IBGE e FMI, e cálculos efetuados pelo autor.

De posse desses dados e da ilustração gráfica, e considerando que a taxa de crescimento da economia brasileira está em termos do Conceito de Paridade Poder de Compra, a correlação entre essas taxas de crescimento é extremamente baixa, de 0,263597<sup>5</sup>, não sendo possível aceitar que haja relação entre toda a série analisada, apenas em alguns anos específicos, por exemplo.

Também pode-se analisar a interação entre crescimento mundial e crescimento brasileiro, alterando o critério de cálculo do crescimento da economia. Em vez de se usar o critério da Paridade Poder de Compra, usa-se o valor Real de 2005. O valor do produto nacional bruto de cada ano é convertido para o valor do Real de 2005 e depois calcula-se a variação em relação ao ano anterior. A tabela a seguir mostra a evolução desse crescimento.

Tabela 4: Crescimento da economia brasileira com base em Reais (R\$) de 2005.

Ano	Taxa (%)	Ano	Taxa (%)	Ano	Taxa (%)
1964	3,40	1975	10,26	1986	7,49
1965	2,40	1976	4,93	1987	3,53
1966	6,70	1977	4,97	1988	(0,06)
1967	4,20	1978	6,76	1989	3,16
1968	9,80	1979	9,20	1990	(4,35)
1969	9,50	1980	(4,25)	1991	1,03
1970	10,40	1981	0,83	1992	(0,54)
1971	11,34	1982	(2,93)	1993	4,92
1972	11,94	1983	5,40	1994	5,85
1973	13,97	1984	7,85	1995	4,22
1974	8,15	1985	10,26		

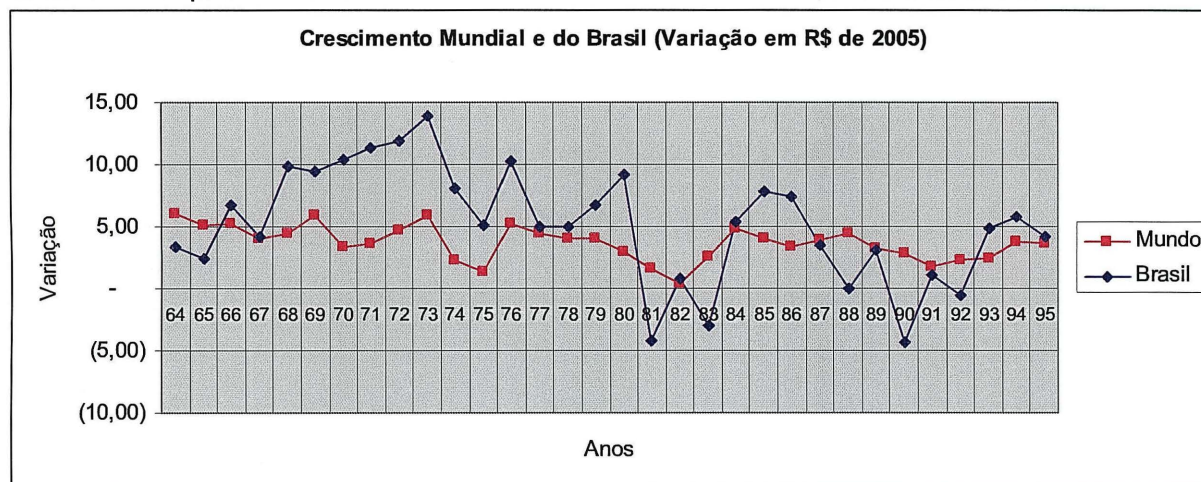
Fonte: IPEADATA

<sup>5</sup> Esse valor representa que apenas 26,3597% dos dados de uma série são explicados pela outra. Ou seja, apenas 26,3597% do crescimento da economia brasileira no período pode ser explicado pelo crescimento da economia mundial nesse mesmo período.



Graficamente percebe-se uma maior correlação entre as variações mas também não tão acentuada que determine uma dependência de uma em relação a outra.

Gráfico 4: Comparativo entre crescimento da economia mundial e economia brasileira



Fonte: IPEADATA, com dados do IBGE e do FMI, com cálculos do autor.

Com esses dados, o grau de correlação entre as variáveis para toda a série analisada ficou em 0,48614, ou seja, as oscilações de uma variável pode ser explicada pela outra em 48,614% dos casos.

Outra conclusão que se pode tirar, para a economia brasileira, com os esses dados, é que, em alguns anos houve queda da renda, principalmente após os anos 80, internamente, em termos de comparação com a economia mundial houve crescimento porque o poder de compra dos brasileiros se aproximou mais do poder de compra médio do mundo.

A seguir, iremos estudar as variáveis que interferem nos níveis de produção da economia brasileira. Entre diversos índices, vamos analisar a taxa de investimento como um todo, a taxa de investimento do governo no ramo da construção civil e a taxa de investimento dos capitais privados pertencentes a este ramo.

A tabela a seguir mostra a taxa de investimento da economia como porcentagem do PIB, a taxa de investimento é a total, ou seja, o total de investimentos como percentual da economia como um todo.

Esse índice é de extrema importância porque, quanto mais alta é essa taxa, maior é o grau de confiança dos agentes econômicos<sup>6</sup> na economia. Um índice baixo de investimento sinaliza uma desconfiança dos agentes. Geralmente essa desconfiança é decorrente da falta de um projeto de crescimento sério do governo, coisa que os empresários brasileiros já conhecem, mas sempre esperam mudanças positivas quanto a isso. Ou até mesmo a existência de projetos que interferiam de forma demasiada na economia, ocasionando barreiras a livre iniciativa dos empresários.

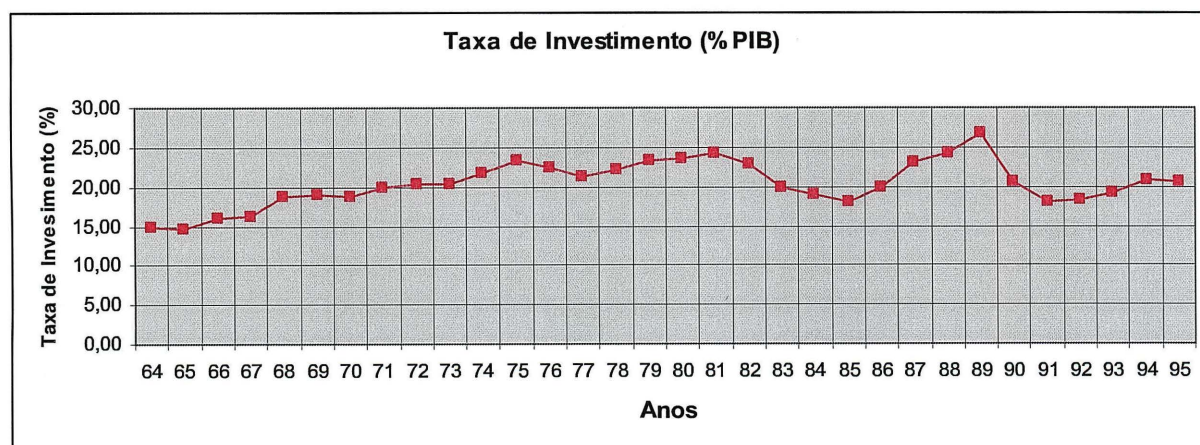
TABELA 5: Taxa de Investimento Total da Economia Brasileira no Período de 1964 a 1995

Ano	Taxa	Ano	Taxa	Ano	Taxa
1964	14,99	1975	20,37	1986	18,90
1965	14,71	1976	21,85	1987	18,01
1966	15,92	1977	23,33	1988	20,01
1967	16,20	1978	22,42	1989	23,17
1968	18,68	1979	21,35	1990	24,32
1969	19,11	1980	22,27	1991	26,86
1970	18,83	1981	23,36	1992	20,66
1971	19,91	1982	23,56	1993	18,11
1972	20,33	1983	24,31	1994	18,42
1973	21,29	1984	10,61	1995	6,83
1974	17,92	1985	12,38		

Fonte: IPEADATA, com dados compilados do IBGE.

A seguir, temos a demonstração gráfica da taxa de investimento da economia brasileira.

Gráfico 5: Taxa de Investimento da Economia Brasileira



Fonte: IPEADATA, com dados compilados do IBGE,

<sup>6</sup> Os agentes econômicos são as famílias, investidores (empresários), governo, e resto do mundo.

## 6 COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA - COHAB-CT

Um dos ramos da economia que exige mão de obra intensiva, pouco qualificada e com efeito multiplicador considerável é a construção civil, ramo que teve um grande incentivo por parte do governo federal a partir de 1964, com a criação do Sistema Financeiro da Habitação, através da Lei Federal nº 4.380, de 21 de agosto daquele ano. Essa Lei criava o Banco Nacional da Habitação (BNH) e normatizava o sistema com um todo. O BNH tinha como papel um banco social, com a grande responsabilidade de promover a construção e aquisição da casa própria a população de baixa renda.

Um fator marcante daquela época era a aglomeração descontrolada de pessoas nas grandes cidades, estas pessoas saem da zona rural e vão em busca de empregos com boa remuneração, causando problemas sociais, pois muitas vezes estas cidades não estão preparadas para receber esta população. Como o emprego não é suficiente para todos os migrantes, as pessoas passam a morar em favelas/cortiços, sem condições financeiras para pagar uma boa moradia.

Para beneficiar famílias de baixa renda e promover políticas habitacionais em diversas regiões de Curitiba, região metropolitana e município de Paranaguá, no litoral do estado do Paraná, nasce a Companhia de Habitação Popular de Curitiba-COHAB-CT, que trata-se de uma sociedade de economia mista, que tem como acionista majoritário a Prefeitura de Curitiba.

A COHAB Curitiba, foi criada pela Lei Municipal nº 4.545/65 e fundada em maio de 1965, e é a responsável pela condução da política habitacional do município. Segue abaixo, a missão, a visão, os valores e os objetivos institucionais da empresa:

- **Missão** da empresa: Implementar políticas habitacionais, contribuindo para a cidadania.
- **Visão**: Ser referência em habitação social.
- **Valores**: Responsabilidade social ; Inovação ; Comprometimento ; Profissionalismo ; Respeito ; Espírito de equipe e Credibilidade .
- **Objetivos Institucionais**: 1. Promover a regularização fundiária das ocupações irregulares; 2. Realizar empreendimentos na região metropolitana

de Curitiba;3. Alcançar sustentação financeira;4. Desenvolver soluções habitacionais integradas compatíveis com a demanda.

A COHAB-CT tem abrangência regional, pois atende não só a grande Curitiba, como à Região Metropolitana e o município de Paranaguá, no litoral do Estado. A sua área de abrangência foi delimitada na época de sua criação, já que a COHAB-CT é um dos agentes operados do SFH, sistema esse gerenciado pelo então BNH. Segue abaixo, as fases da empresa COHAB-CT e seu paralelo durante a existência do BNH:

- Nos anos 60 Curitiba tinha quase 350 mil habitantes e ficava em nono lugar em aglomeração populacional brasileira.
- No dia 11 de novembro de 1966 é inaugurado o primeiro conjunto habitacional do Brasil, a Vila Nossa Senhora da Luz dos Pinhais no hoje bairro da Cidade Industrial.
- Nos anos 70 Curitiba atinge mais de 500 mil habitantes e inova com a construção de prédios, onde antes eram somente contruídos casas. A COHAB-CT é considerada pelo BNH a melhor do Brasil na época juntamente com o departamento Municipal de Habitação de Porto Alegre. Em 1976 surgiu uma resolução do BNH, que permitia o financiamento para compra de terrenos, para formação de estoques de áreas. Então, juntou-se a necessidade com a possibilidade. (MARUSKA,2006 apud, COSTA, p. 42).
- Segundo site da COHAB-CT na década de 80, a Companhia se destacou pela concepção de seus projetos, que priorizavam a ocupação de vazios urbanos. Nesta época, dominavam os conjuntos padronizados e a Cohab inovou criando núcleos diversificados, que mesclavam casas e apartamentos e procuravam reproduzir a paisagem de um bairro que se forma naturalmente. Essa concepção ficou conhecida como projeto FICAM (Financiamento para Construção, Ampliação e Reforma de Moradia Própria) e foi um dos projetos mais bem sucedidos da COHAB-CT.

No ano de 1986 ocorre o fim do Banco Nacional de Habitação, onde o ministro do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente entregou ao presidente José Sarney em 20 de novembro de 1986 a minuta do Decreto Lei que extinguiu o BNH.

Para Azevedo (1995, p.297 e 298) o fim do BNH é descrito da seguinte maneira:

A forma como se deu essa decisão foi motivo de surpresa (...) uma vez que ocorreu de maneira abrupta e sem margem para contrapropostas. Este procedimento chocava-se com as declarações de intenções e encaminhamentos anteriores feitos pelo próprio governo. (...) A maneira como o governo incorporou o antigo BNH à Caixa Econômica Federal torna explícita a falta de proposta clara para o setor. Em outras palavras, nenhuma solução foi encaminhada para os controvertidos temas que permeavam o debate anterior. Nesse sentido, a pura desarticulação institucional do banco, sem o enfrentamento de questões substantivas, somente agravou os problemas existentes.

- Segundo Costa (2006 apud, RODRIGUES, p. 52.):

Ninguém esperava, nem eu que estava trabalhando com a diretoria do BNH e tinha saído pelo Brasil inteiro para fazer campanha de agilização. Os projetos ad COHAB eram complicados e os financiamentos pelo BNH demantavam uma certa burocracia.

Segundo Costa (2006, pag. 53), para as COHABS foi muito difícil adaptar-se às novas condições, ainda mais por não ter se tratado de um processo gradual, que permitisse uma transferencia a médio prazo de todos os mecanismos de frinanciamento, regulamentações para liberação.

Para Costa (2006 apud Maruska, p. 53):

Com a extinção do BNH, ficou muito difícil trabalhar, ficou bastante complicado, porque não se sabia quem iria assumir, como iria assumir e quais seriam as atribuições de quem iria assumir. Dividiu-se muito as atribuições do Banco. O BNH, ao mesmo tempo, captava o recurso, era investidor, fiscalizava obras, estipulava os valores que deveriam ser atribuídos às unidades e regulava todo esse procedimento. E ele não era submetido às normas do Banco Central, ele tinha tirou estrutura própria, tinha juros que eram subsidiados com os recursos do FGTS. No momento tino o Banco foi extinto, a Caixa Econômica assumiu e com uma visão completamente diferente e, apesar de que muita gente do BNH ainda ter sido alocada na Caixa, essas pessoas não puderam ter a mesma maleabilidade e a forma de trabalhar que tinham antes. Além disso, o Governo Federal passou a não ter mais o mesmo interesse em projetos de habitação, deixou de ser prioritária a execução da habitação para a população.

- Segundo Costa (2006, p. 52), após o fim do BNH, em novembro de 1986, com o Decreto nº 2.291 as Cohabs passaram a ser financiadas pela Caixa Economica Federal, pois após a extinção do BNH, todas as suas funções(ativos e passivos) foram transferidos para a Caixa Economica, passando assim a incorporar os programas e recursos do BNH.
- Segundo site da COHAB nos anos 90, as verbas do SFH começaram a sofrer restrições de liberação pelo governo federal e a COHAB-CT começou a procurar alternativas para financiar a sua atuação e garantir o atendimento à demanda. Apos o choque dos primeiros anos sem o BNH, a COHAB-CT,



passou pela década de 90 mantendo seus programas bem sucedidos. Nesta mesma década foi criado o Fundo Municipal de Habitação (FMH). Este fundo é um mecanismo de sobrevivência para a COHAB-CT, diante de uma realidade em que os financiamentos para habitações populares começaram a rarear.

Segundo o site da COHAB-CT, o FMH era gerenciado pela Companhia e mantido por recursos gerados no próprio município. A principal receita do FMH é o mecanismo do solo criado<sup>7</sup>, que prevê a concessão em determinadas regiões da cidade, de potencial construtivo adicional, mediante pagamento. Esta experiência, então inédita, motivou convites para a Companhia assessorar a criação e gestão de fundos habitacionais em outros municípios, como Araucária, Colombo e São José dos Pinhais, na Região Metropolitana.

Desde que a COHAB-CT foi criada, para produção de empreendimentos habitacionais de baixa renda, atendeu em seus diversos programas de atuação, 63.656 mil famílias.

A atuação da COHAB-CT, se aplica no reassentamento, na urbanização / regularização fundiária, na implantação de infraestrutura básica, como água, energia elétrica, esgoto, equipamentos e serviços públicos (isso é Sanepar, Copel e Secretarias da Prefeitura, como Urbanismo, Obras, etc), na aprovação do projeto de loteamento (adequação a legislação).no registro em cartório e na escritura pública de compra e venda de imóveis.

Na segunda metade da década de 90, segundo o site da COHAB, a empresa, passa a não contratar recursos do sistema financeiro da habitação (oriundos do FGTS) para novos projetos e passa a desenvolver formas alternativas de financiamento, para manter a produção e garantir o atendimento a população.

Segue as fontes de recursos utilizadas para a construção de 25.967mil empreendimentos, entre 1990 a 1995:

- Orçamento Municipal
- Concessionárias de Serviços Públicos

---

<sup>7</sup> **Art. 53.** O Solo Criado é a permissão onerosa do Poder Público ao empreendedor para fins de edificação em Área de Ocupação Intensiva, utilizando-se de estoques construtivos públicos, e rege-se pelo disposto na Lei Complementar nº 315, de 6 de janeiro de 1994.

- Orçamento COHAB-CT
- Fundo Municipal de Habitação (FMH)
- Parceria com a iniciativa privada.

Entre as décadas de 90 e 95 ainda existiam empreendimentos feitos com recursos no SFH.

Segue abaixo, quadro de evolução e declínio de unidades comercializadas pela COHAB-CT.

Gráfico 6: Tabela de evolução e declínio de unidades comercializadas pela COHAB-CT.



Fonte: COHAB-CT

Até o ano de 1975 o numero total de obras entregues pela COHAB-CT não chegava a mil unidades, mas a partir 1976, conforme já dito acima surgiu uma resolução do BNH, que permitia o financiamento para compra de terrenos, para formação de estoques de áreas, onde a COHAB-CT que tinha 37 empreendimentos passa a ter um total de 1090 mil, um acrescimo de 1053 mil.

No ano de 76 em relação a 77 ocorre uma queda no atendimento a população, mantendo-se estável no ano de 78 e se elevando nos anos seguintes.

Nos anos de 79 a 82 a um aumento nas unidades produzidas, pois conforme já dito anteriormente neste trabalho, este periodo foi o auge no atendimento às classes mais carentes, onde no ano de 79 64,7% do total de financiamentos liberados pelo BNH foram destinados a habitação de interesse social. Neste ano a COHAB-CT passa a diversificar suas moradias contruidas em casas, sobrados, blocos de apartamentos com dois, três e quatro pavimentos.

Na década de 80 os loteamentos passam a ser predominantes. Nos anos de 83 a 86 devido a crise do petróleo, houve a necessidade de segurar os investimentos. Ocorrendo neste período, um declínio de 48,07% em relação ao período anterior, houve 6.957 unidades produzidas.

No final de 1986 ocorre a extinção do BNH, e a Caixa Econômica Federal assume a função do BNH, passa a efetuar os financiamentos. No ano de 87 o volume concedido de financiamentos foi o dobro do concedido em 86, chegando a um total de 5003 empreendimentos.

O ano de 1992. é o ano de maior entrega de empreendimentos realizados pela COHAB-CT, um total de 6.944, entre eles, apartamentos, casas e lotes, sendo que aproximadamente 31% desses empreendimentos entregues partem do bairro Cidade Industrial, e no ano de 1995 ocorre o Impeachment do presidente Fernando Collor, e Itamar Franco altera o SFH, levando assim a uma queda no volume de financiamentos.



## 7 CONCLUSÃO

Um trabalho de análise dessa magnitude é um tanto complexo. Devido aos diversos tipos de indicadores, de épocas distintas, de mudanças de governos e de regimes, a busca por uma resposta concisa torna-se um desafio. Apesar de todas barreiras, parece que foi possível chegar a algumas conclusões, entre elas:

- ✓ Habitação é uma atividade muito complexa que demanda um cuidado enorme, tendo em vista o vasto volume de recursos que utiliza, o faz com que muitos interesses estejam em jogo;
- ✓ Construção civil é uma atividade promotora do progresso pois é intensiva em mão-de-obra de pouca qualificação, fazendo sua função social de integrar as pessoas mais necessitadas aos mercados de consumo;
- ✓ Não se pode elaborar projetos de casas populares sem antes se estudar as necessidades das pessoas que irão ocupar essas casas;
- ✓ Investir em construção civil é compensadora porque além de fazer sua parte social, é muito importante na alavancagem da economia como um todo pois investimentos nesse ramo induzem o crescimento.

Após analisar exaustivamente tantas informações, foi possível concluir que esse ramo, por se necessitar de grande volumes de recursos financeiros, é muito sujeito à corrupção, tornando-se necessário uma fiscalização rigorosa nos agentes que se utilizam desses recursos.

## 8 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- AZEVEDO, S Vinte e dois anos de política de habitação popular (1964-1986): criação, trajetória e extinção do BNH. *Revista de Administração Pública*, v.22, n.4, out./dez. 1988.
- BORCK, Nefhar. **Sistema financeiro da habitação – evoluções e distorções**: Florianópolis: Universidade Federal de Santa Catarina, 2002. Monografia.
- COOPER, R Donald e SCHINDLER, S Pamela. **Pesquisa Científica em Administração de Empresas**, Porto Alegre, Editora Bookman, 2004
- COSTA Vidal A. A. **COHAB- Curitiba, 41 anos de planejamento e realizações**. v.30,n.133. Curitiba: Fundação Cultural de Curitiba, 2006.
- DORNBUSH, Rudiger & FISCHER, Stanley. **Macroeconomia**. 5. ed. São Paulo: Makron Books, 1991
- FABRICIO, Marcio Minto. **Projeto simultâneo na construção de edifícios**. São Paulo: Universidade de São Paulo, 2002. Tese de Doutorado.
- FOLHA DE SÃO PAULO. 21/11/86, p. 23.
- FROYEN, Richard T. **Macroeconomia**. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 1999.
- GIL, Antônio Carlos. **Como Elaborar Projetos de Pesquisa**. São Paulo, Editora Atlas, 2002.
- GONÇALVES, Robson R. **Aspectos da demanda por unidades habitacionais nas regiões metropolitanas – 1995/2000**. Rio de Janeiro: Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, 1997. Texto pra Discussão, disponível em <http://www.ipea.gov.br/pub/td/td0514.pdf#search=%22%22Aspectos%20da%20demanda%20por%20unidades%20habitacionais%20nas%20regi%C3%B5es%20metropolitanas%22%22>, acessado em 22/11/2008.
- IPEADATA, disponível em <http://www.ipeadata.gov.br>, acessado em 10/02/2009. Diversos indicadores.
- KEYNES, John Maynard. **A teoria geral do emprego, do juro e da moeda**. São Paulo: Nova Cultural, 1988.
- KOCHE, João Carlos. **Fundamentos da Metodologia Científica**, Petrópolis, Editora Vozes, 2006.

KRUGMAN, Paul R. & OBSTFELD, Maurice. **Economia internacional: teoria e política**. 5. ed. São Paulo: Makron Books, 2001.

LEAL, Edson Pereira Bueno. **Evolução urbana e a questão da habitação no Brasil: 1964 – 1988**. Assis, SP: Universidade Estadual Paulista, 1990, Dissertação de Mestrado

LEHFELD, Neide Aparecida. **Uma abordagem populacional para um problema estrutural: a habitação**. Petrópolis: Vozes, 1988.  
**Lei Federal 4.380/64**, de 21 de agosto de 1964.

MANKIW, N. Gregory. **Princípios de Microeconomia**. São Paulo: Pioneira Thomson Learning, 2005.

Ministério do Planejamento. Marcos do Planejamento no Brasil, disponível em [http://www.planejamento.gov.br/arquivos\\_down/spi/publicacoes/evolucao\\_1.pdf#search=%22%22I%20Plano%20Nacional%20de%20Desenvolvimento%22%22](http://www.planejamento.gov.br/arquivos_down/spi/publicacoes/evolucao_1.pdf#search=%22%22I%20Plano%20Nacional%20de%20Desenvolvimento%22%22)., acessado em 15/09/2008

MARCONI, Maria A. e LAKATOS, Eva M. **Metodologia do Trabalho Científico**. São Paulo: Atlas, 2007.

PRADO, Eleutério da Silva; PELIN, Eli Roberto. **Moradia No Brasil**. São Paulo: CBMM, 1993.

ROCHA, Antonio Carlos. **Na Selva do Calote Concedendo e Recuperando Créditos**. São Paulo: Futura, 1997.

SANDRONI, Paulo. **Novíssimo Dicionário de Economia**, 4 ed, São Paulo: Best Seller, 2001.

SANTOS, Cláudio Hamilton M. **Políticas federais de habitação no Brasil: 1964/1998**. Brasília: Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, 1999. Texto para Discussão. Disponível em [http://www.ipea.gov.br/pub/td/td\\_99/td\\_654.pdf#search=%22%22politicas%20federais%20de%20habita%C3%A7%C3%A3o%20no%20brasil%22%22](http://www.ipea.gov.br/pub/td/td_99/td_654.pdf#search=%22%22politicas%20federais%20de%20habita%C3%A7%C3%A3o%20no%20brasil%22%22), acessado em 22/02/2009.

SHAPIRO, Edward. **Análise macroeconômica**. 2ª. Ed. São Paulo: Atlas, 1981

SILVA E SILVA, Maria Ozanira. **Política Habitacional Brasileira**. São Paulo: Cortez, 1989.

SILVA, Jose Pereira. **Gestão e Análise de Risco de Crédito**. São Paulo: Atlas, 1997

SINGER, Paul Israel. **Urbanização e desenvolvimento: o caso de São Paulo**. São Paulo: Cadernos Cebrap, 1973

Sistema Financeiro da Habitação, disponível em [http://www.economiabr.net/economia/2\\_sfh.html](http://www.economiabr.net/economia/2_sfh.html), acessado em 12/01/2009.

SOUZA, Marcelo Lopes. **Muda a Cidade – uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos**, Ed. Bertrand Brasil, Rio de Janeiro, 2001.

OLIVEIRA, Luiz Carlos Pistóia. **A estratégia como estratagema (ploy): um estudo de caso na indústria da construção civil – setor de edificações**. Florianópolis: Universidade Federal de Santa Catarina, 2000. Tese de Doutorado, disponível em [http://arc.cs.odu.edu:8080/dp9/getrecord/oai\\_dc/3481386483/oai:ufsc.br:1768](http://arc.cs.odu.edu:8080/dp9/getrecord/oai_dc/3481386483/oai:ufsc.br:1768), acessado em 30/01/2009.

TRIANA FILHO, Antonio. **Habitação popular no Brasil: Análise do modelo operacional de financiamento pelas agências oficiais**. Brasília: Universidade de Brasília, 2006. Dissertação de Mestrado, disponível em [http://www.unb.br/fau/pos\\_graduacao/resumo\\_dissertacoes/antonio\\_triana\\_filho.htm](http://www.unb.br/fau/pos_graduacao/resumo_dissertacoes/antonio_triana_filho.htm), acessado em 15/12/2008.

VIEIRA, João Batista. **Avaliação econômico-financeira da implantação de um consórcio para exploração de argilas: Estudo de caso na cadeia produtiva cerâmica de Rondônia**. Florianópolis: Universidade Federal de Santa Catarina, 2002. Dissertação de Mestrado, disponível em [http://arc.cs.odu.edu:8080/dp9/getrecord/oai\\_dc/3481386483/oai:ufsc.br:9342](http://arc.cs.odu.edu:8080/dp9/getrecord/oai_dc/3481386483/oai:ufsc.br:9342), acessado em 14/11/2008.

VILAÇA, Flávio. **O que todo cidadão precisa saber sobre habitação**. São Paulo: Global, 1986.